



**26. Pantaenius-Immobilientagung
– made by VNWI
am 04.07.2019, 16.15 – 17.00 Uhr
im Hyatt Regency Hotel
Speditionsstr. 19, 40221 Düsseldorf**

Referent: RiAG Dr. Olaf Riecke
olaf@riecke-hamburg.de



Zum Wesen des Wohnungseigentümers oder: welche Motivation steckt hinter dem Beschluss?

- **Der angegriffene Beschluss lautet:**
- **„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Stellplätze ab sofort ausschließlich für das Abstellen von PKWs (die Bezeichnung ist im Fahrzeugschein festgelegt) mit einem Gewicht von max. 2 t (VW-Bus) genutzt werden dürfen. Anhänger, Transporter, Wohnwagen/Wohnmobile dürfen nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden.“**
- **---**
- **Besteht Beschlusskompetenz für diese Parkplatzregelung?**
- **Wenn JA: entspricht der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung?**

Antwort (1)

- **Es besteht Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, eine Ausübung des Sondernutzungsrechts an Parkplätzen durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, wenn die mit dem Beschluss getroffene Regelung nicht zu einer unzulässigen Aushöhlung des Sondernutzungsrechts an den Parkplätzen führt und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (hier verneint).**
- **LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018, 11 S 85/16, ZMR 2019, 294**

Antwort (2)

- **Das Gewicht eines Fahrzeugs stellt kein geeignetes Kriterium dar, um das Abstellen von Fahrzeugen zu verhindern, bei denen sich die Beeinträchtigungen beim Ein- und Ausparken ergeben. Auch Fahrzeuge, bei denen das Abstellen nicht zu solchen Beeinträchtigungen führt, dürften nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden. Z. B. kann ein Anhänger schmal und nur von geringer Höhe sein, so dass weder eine Sichtbehinderung beim Ausparken noch eine Einschränkung der Nutzer der benachbarten Stellplätze beim Einsteigen in ihre Fahrzeuge gegeben ist. Dennoch dürfte auch ein solcher Anhänger nicht mehr auf den Stellplätzen geparkt werden, weil es sich hierbei um keinen PKW handelt.**
- **LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018, 11 S 85/16, ZMR 2019, 294**

„Alfred“ in der WEG

nachzulesen in BGH, Urteil vom 05.04.2019 – V ZR 339/17

- Nach ihrem hierzu eingereichten Beschlussantrag .. soll nun wegen ungenügender Beschluss-Sammlung beschlossen werden, den Vertrag mit der Verwalterin A. zum Ende des Jahres zu beenden, falls die Verwalterin ihr Amt nicht bis zum 31. Dezember .. freiwillig niederlegen sollte.
- Derartiges Vorgehen der Eheleute Q. ist ausschließlich destruktiv und für die Gemeinschaft schädlich. Nach dem Willen der Eheleute Q. soll die Eigentümergemeinschaft also ohne Verwalter sein.
- Die Eheleute Q. werden aufgefordert, sich im Rahmen der Ausübung ihrer Eigentümerrechte zu mäßigen. Bei Fortsetzung dieses missbilligten Verhaltens wird die Eigentümergemeinschaft über die Einleitung des Verfahrens auf die Entziehung ihres Wohnungseigentums entscheiden.
- Die übrigen Eigentümer missbilligen dieses für die Gemeinschaft schädliche Verhalten und beschließen vor diesem Hintergrund, gegen die Wohnungseigentümer Q. eine Abmahnung auszusprechen.

Vortragsthema

Die wichtigsten (neuen) Urteile zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis

- soweit sie nicht Gegenstand des Hausgeldinkasso ist (siehe hierzu Spezialvortrag von Dr. Jennißen) -

(existentielle) Frage

- **Führt die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Verwaltervertrag zwingend auch zur Ungültigkeit des Bestellungsbeschlusses?**

Antwort 1

- Wird unter einem TOP sowohl über die Bestellung des Verwalters als auch über den Abschluss des Verwaltervertrages Beschluss gefasst, so liegen teilbare Beschlussgegenstände vor.
- Die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Vertrag führt nicht zwingend über § 139 BGB auch zur Ungültigkeit der Bestellung (a.A. LG Frankfurt/M. ZMR 2018, 62).
- LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17, ZMR 2019, 218

Antwort 2

- Im Zeitpunkt der Verwalterbestellung durch Beschluss muss lediglich den Abstimmenden der Vertragsentwurf eines Verwaltervertrages vorgelegen haben. Damit stehen die Eckpunkte (BGH ZMR 2015, 393) fest.
- Die Bestellung des Verwalters ist auch dann wirksam, wenn kein wirksamer Verwaltervertrag beschlossen wurde (vgl. LG Köln ZMR 2019, 218; a.A. LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.09.2017, 2-13 S 49/16, ZMR 2018, 62)
- Ein vormals faktischer Verwalter kann zwar nicht rückwirkend bestellt werden. Ein solcher Beschluss ist dahin auszulegen, dass das tatsächliche Verwalterhandeln gebilligt und eine Vergütung für die Vergangenheit zugesagt werden soll (LG München I, ZMR 2015, 796).
- LG Dresden. Urteil vom 29.05.2019, 2 S 534/18

Frage

- **Der Verwaltervertrag enthält die Klausel, dass bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters der Verwaltervertrag automatisch endet.**
- -----
- **Kann der Verwalter sich nach Ablauf der Anfechtungsfrist in Zahlungsprozessen aufgrund vertraglicher Ansprüche noch auf die Ungültigkeit der Abberufung berufen?**

Antwort

- Durch die in einem Verwaltervertrag enthaltene Klausel, dass bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters der Verwaltungsvertrag automatisch endet, haben die Parteien vereinbart, dass die wirksame Abberufung des Verwalters eine auflösende Bedingung iSv § 158 Abs. 2 BGB des Verwaltervertrages darstellt.
- Ist bei einer derartigen Verknüpfung der Abberufungsbeschluss bestandskräftig, kann der Verwalter sich in Prozessen aufgrund vertraglicher Ansprüche nicht auf die Ungültigkeit der Abberufung berufen.
- LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.11.2018, 2-13 S 111/18, ZMR 2019, 360

Fragen

- **Wie läuft eine Verwalterwahl korrekt ab?**
- **Wie viele Abstimmungsvorgänge sind grds. nötig?**
- **Wann muss „geheim“ (wenn JA: wie?) abgestimmt werden?**

Antwort 1

- Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht
- ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und
- die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben können.

- BGH, Urteil vom 18. 01.2019 – V ZR 324/17

Begründung

- Hier hat der Versammlungsleiter die Kandidaten beginnend mit der bisherigen Verwalterin nacheinander zur Abstimmung gestellt. Dies liegt innerhalb des ihm zustehenden Ermessens.
- Fehlerhaft ist allerdings, dass er die Abstimmung nach dem ersten Wahlgang abgebrochen hat.
- Bei einem Wahlverfahren, in dem den Wohnungseigentümern je Wahlgang ein Stimmrecht zusteht, das unabhängig von ihrem vorangegangenen Stimmverhalten ausgeübt werden kann, können auch die nachfolgenden Kandidaten in den einzelnen Wahlgängen mehr Ja- als Nein-Stimmen auf sich vereinigen.

Antwort 2

- Wenn unter dem TOP „Geheime Verwalterwahl“ beschlossen wurde „die Wahl des Verwalters mittels Stimmzetteln durchzuführen“, so bedeutet dies, dass die Stimmzettel nicht individuell vom Versammlungsleiter (z.B. durch Angabe der Wohnungs-Nr.) zuzuordnen sein dürfen.
- Mit Stimmzetteln kann sowohl namentlich als auch geheim abgestimmt werden. Aufgrund des angekündigten TOPs ist von einer per Beschluss gewollten geheimen Wahl auszugehen.
- Wenn der Verstoß gegen den beschlossenen Wahlmodus möglicherweise kausal für das Abstimmungsergebnis bei der Verwalterwahl war, ist der Wahlbeschluss für ungültig zu erklären.
- AG Nürnberg, Urteil vom 01.03.2019, 29 C 4961/18

Fragen

- **Besteht eine Pflicht des Verwalters zur Durchführung von Beschlüssen?**
- **Kann jeder Eigentümer ihn auf Tätigwerden verklagen?**

Antwort

- Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfüllt, und diesen Anspruch auch im Klageweg durchsetzen (vgl. BGH ZMR 2018, 777).
- BGH, Urteil vom 15.02.2019 – V ZR 71/18

Fragen

- **Erhält die WEG als Verband Prozesskostenhilfe (PKH) - für einen unterstellt erfolgversprechenden Prozess - wenn der Verband aktuell die Prozesskosten nicht aufbringen kann?**
- **Kommt es darauf an, ob die Finanzierung der Prozesskosten den Sondereigentümern als wirtschaftlich Beteiligten zumutbar ist?**

Antwort

- Die WEG als Verband ist im Umfange ihrer Rechtsfähigkeit eine parteifähige Vereinigung.
- Gemäß **§ 116 Satz 1 Nr.2 ZPO** erhält der Verband **PKH nur wenn weder die Sondereigentümer noch der Verband (durch Sonderumlagen oder Kreditaufnahme) die Prozesskosten aufbringen können.**
- Darauf, ob die Finanzierung der Prozesskosten den Sondereigentümern als wirtschaftlich Beteiligten zumutbar ist, kommt es nicht an.
- **BGH, Beschluss vom 21.03.2019, V ZB 111/18**

Frage

- Wenn in drei Beschlussanfechtungsverfahren den „übrigen Wohnungseigentümern“ die Kosten des jeweiligen Rechtsstreits (= 45.402,44 €) auferlegt und diese aus Mitteln der Gemeinschaft bestritten wurden:
- Ist dann folgender Beschluss ordnungsmäßig?
- „Die jetzige Verwalterin der Klägerin wird bevollmächtigt, alle hieraus entstandenen Vermögensschäden gegen die Ex-Verwalterin - gegebenenfalls auch gerichtlich - geltend zu machen.“

Antwort

- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die individuellen Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter wegen der ihnen in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten an sich ziehen und im eigenen Namen in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend machen (gekorene Ausübungsbefugnis).
- Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen Kosten, die einem Wohnungseigentümer durch die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts entstanden sind.
- **BGH, Urteil vom 08.02.2019 – V ZR 153/18**

Fragen

- **Infiziert ein nichtiger Durchführungsbeschluss zur Finanzierung auch die Beschlüsse zur Durchführung der Instandsetzung?**
- **Welche Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme müssen im Beschluss fixiert sein?**
- **Wie sind „Selbstzahler“ zu berücksichtigen?**
- **Darf bereits vor Ausschreibung und Einholung von Angeboten für die Maßnahme über eine hohe Darlehenssumme beschlossen werden?**

Antworten

- **Wenn der Durchführungsbeschluss zur Finanzierung nichtig ist, erfasst dies auch die Beschlüsse zur Durchführung der Instandsetzung.**
- **Ein Beschluss über die Darlehensaufnahme durch den Verband muss hinreichend bestimmt sein. Die Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme müssen fixiert sein (Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung).**
- Es muss auch klargestellt sein wie Selbstzahler berücksichtigt werden sollen. Wenn einzelnen solventen Eigentümern diese Option gewährt werden soll - das muss nicht geschehen -, dann muss auch klar geregelt sein, in welcher Höhe das Darlehen aufgenommen werden soll.
- **Die Gesamtkosten müssen berechenbar sein. Darlehenssumme und Finanzierungskonzept müssen harmonisieren.**
- **LG Dortmund, Urteil vom 05.03.2019, 1 S 467/16**

Antworten

- Es muss klar werden, wie sich die KfW-Förderung auf das Darlehen auswirken soll.
- Vor Ausschreibung und Einholung von Angeboten kann nicht über eine hohe Darlehenssumme beschlossen werden (hier: 5,4 Millionen Euro).
- Die potenzielle Nachschusspflicht im Innenverhältnis muss vor der Beschlussfassung erörtert worden sein.
- Eine Freistellung im Außenverhältnis kann nicht beschlossen werden. Hier muss die Kreditbank eindeutig zustimmen.
- Ein durch Grundschuld gesichertes Darlehen kann nicht beschlossen werden.
- **LG Dortmund, Urteil vom 05.03.2019, 1 S 467/16**

Frage

- **Ist ein Beschluss erfolgreich anfechtbar, der gestattet, dass (in einer Ferienwohnanlage auf Sylt) die Vermietung des Teileigentums „Gaststätte“ an die Zeugen Jehovas erfolgen darf?**

Antwort

- Ein Beschluss der die Vermietung des Teileigentums „Gaststätte“ an die Zeugen Jehovas gestattet, ist nicht nichtig.
- Mit der Bezeichnung des Teileigentums als „Gaststätte“ in der Teilungserklärung ist eine Zweckbestimmung erfolgt (vgl. LG Itzehoe ZMR 2018, 362).
- Eine geplante Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas führt in einer Ferienwohnanlage (auf Sylt) zu einer für die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Änderung des Charakters der Anlage nebst Attraktivitätsverlust des Gebäudes für Touristen.
- **LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18**
- (anders etwa BGH, Urteil vom 08.03.2019 – V ZR 330/17 zum Charakter der Anlage)

Frage

- Ist ein Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungseigentum - bei Existenz einer allgemeinen Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung - durch Mehrheitsbeschluss zulässig?

Antwort

- Ein Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungseigentum ist - auch bei Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung - nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich.
- Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll.
- Zu diesen "mehrheitsfesten" Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums.
- BGH, Urteil vom 12.04.2019 – V ZR 112/18

Frage

- **Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen (...), sind verpflichtet, der Gemeinschaft einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 500 € zu zahlen.**
- **Ist dieser Beschluss wirksam?**
- § 21 Abs.7 WEG lautet: Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Antwort

- **§ 21 Abs. 7 WEG erfasst nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen; ein darauf bezogener Mehrheitsbeschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**
- **BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 105/18**

Frage

- Ist die vom Beschluss vorgesehene unbefristete Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum gegen eine Einmalzahlung eine nichtige Bestellung eines Sondernutzungsrechts oder eine wirksame Gebrauchsregelung?

Antwort

- Für die (langfristig) befristete und auch für die unbefristete Vermietung - unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung - von gemeinschaftlichem Eigentum gegen eine Einmalzahlung in die Rücklage besteht Beschlusskompetenz.
- Nach Versäumung einer der beiden materiell-rechtlichen Ausschlussfristen des § 46 WEG ist nur zu prüfen, ob eine Beschlussnichtigkeit gegeben ist.
- Die Langzeitvermietung anstelle einer Begründung von Sondernutzungsrechten stellt keinen Rechtsmissbrauch dar.
- LG Berlin, Urteil vom 29.05.2018, 85 S 43/16, ZMR 2018, 847

Frage

- **Ist die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Teileigentumseinheiten erlaubt?**

Antwort

- **1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.**
- **2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.**
- **BGH, Urteil vom 08.03.2019 – V ZR 330/17**

Frage

- **Kann ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung auf § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gestützt werden, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler)?**
- § 10 Abs.2 Satz 3 WEG lautet:
- Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Antwort

- Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach **§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG** setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler).
- **BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16**

Fragen

- **Wenn ein Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster konkurrierend neben die Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums tritt:**
- **Ist der einzelne Wohnungseigentümer dann dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch (inkl. Rückbau) ohne Ermächtigung durch die übrigen Anspruchsinhaber geltend zu machen?**
- **Falls JA: Kann der individualanspruch per Beschluss vergemeinschaftet werden?**

(überholte) Ansicht des LG München I

- 1. Tritt ein Beseitigungsanspruch gem. § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB (hier: Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster) konkurrierend neben die sich aus § 14 Nr. 1 WEG i.V.m. § 280 BGB und § 823 Abs. 1 BGB ergebenden Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch ohne Ermächtigung durch die übrigen Anspruchsinhaber geltend zu machen.
- 2. Bei einer Störung des Eigentums durch Umgestaltung (hier: eigenmächtig eingebaute Dachflächenfenster) findet die Beseitigung der Störung bzw. der Störungsquelle gem. § 1004 Abs. 1 BGB nur durch komplette Rückgestaltung statt.
- LG München I, Urteil vom 15.11.2017, 1 S 1978/16, ZMR 2018, 366

Antwort des BGH (1)

- **1a. Für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, besteht ausnahmsweise keine geborene, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB stehen; das gilt auch, soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasst (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 17).**
- **BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, ZMR 2019, 355**

Antwort des BGH (2)

- **1b. In Ausnahmefällen kann ein Beschluss, mit dem Individualansprüche der Wohnungseigentümer vergemeinschaftet werden, als rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein; das kommt etwa dann in Betracht, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht hat, eine Rechtsverfolgung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beabsichtigt ist und die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden.**
- **BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, ZMR 2019, 355**

Antwort des BGH (3)

- **2. Zieht die Gemeinschaft auf § 1004 BGB gestützte Individualansprüche der Wohnungseigentümer durch Beschluss an sich, nachdem ein Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch gerichtlich geltend gemacht hat, und hält das Gericht den Beschluss nicht für nichtig, so kann es das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 148 ZPO bis zur Erledigung eines auf die Vergemeinschaftung bezogenen Beschlussmängelverfahrens aussetzen; in der Regel wird das Ermessen dahingehend reduziert sein, dass die Aussetzung erfolgen muss.**
- **BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, ZMR 2019, 355**

Fragen

- zur Liquiditätssicherung durch Fortgeltungsbeschluss zum **Wirtschaftsplan:**

Kann wirksam die unbefristete Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans beschlossen werden?

Wenn JA: Darf der Verwalter dann in den nächsten Jahren auf die Aufstellung eines Wirtschaftsplans verzichten, wenn der alte Wirtschaftsplan noch auskömmlich ist?

Kann wirksam ein genereller Beschluss gefasst werden, dass jeder Wirtschaftsplan fortgelte bis ein neuer beschlossen werde?

Antwort

- **1. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll; eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.**
- **2. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.**
- **BGH, Urteil vom 14.12.2018, V ZR 2/18**

Fragen

- **Ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan 2018“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt?**
- **Wann muss der Wirtschaftsplanentwurf vorgelegt werden?**

Antwort

- Wenn keine verschiedenen Versionen eines Wirtschaftsplans existieren, ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt.
- Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden (vgl. LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537).
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2018, 2-13 S 112/17, ZMR 2019, 141

Fragen

- **Ist es für den Eintritt der Fälligkeit des Hausgeldes von Bedeutung, auf welches Konto (Eigenkonto des Verbandes oder Treuhandkonto des Verwalters) der Eigentümer Zahlungen leisten soll?**
- **Wenn JA: Hat er ein Zurückbehaltungsrecht?**
- **Kann wirksam die Zahlung aufs Anwaltskonto beschlossen werden?**

Antwort 1

- **Verlangt der WEG-Verwalter die Zahlung von Hausgeldern auf ein offenes Treuhandkonto, so kann der Wohnungseigentümer die Zahlung mangels Fälligkeit der Forderung verweigern.**
- **LG Saarbrücken, Urteil vom 04.05.2018, 5 S 44/17, ZMR 2018, 699.**

Antwort 2

- **Wird durch bestandskräftigen Beschluss die Zahlung auf ein Konto des Prozessbevollmächtigten beschlossen, so ist dies wirksam.**
- **Es kommt dann nicht mehr darauf an, ob der WEG-Verwalter ein Konto auf den Namen der Gemeinschaft führt.**
- **LG Hamburg, Beschluss vom 30.05.2018, 318 S 70/16, ZMR 2018, 793**

Antwort 3

- Für den Eintritt der Fälligkeit des Hausgeldes ist es nicht von Bedeutung, auf welches Konto (Eigenkonto des Verbandes oder Treuhandkonto des Verwalters) der Eigentümer Zahlungen leisten soll. Auch ein Zurückbehaltungsrecht besteht bei fehlender Einrichtung eines Eigenkontos (des Verbandes) nicht.
- Soweit Regelungen in der Teilungserklärung, Vereinbarungen oder Beschlüsse eine unbare Zahlung nicht zwingend vorsehen, ist eine Erfüllung des Hausgeldzahlungsanspruchs auch durch Barzahlung an den Verwalter möglich.
- AG Dortmund, Beschluss vom 23.05.2019, 514 C 29/19

Begründung (wenig überzeugend)

- Ein Wohnungseigentümer hat schon formal betrachtet keinen Anspruch gegen den klagenden Verband auf Einrichtung eines WEG-Eigenkontos; er hat vor dem Hintergrund des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung aus **§ 21 Abs. 4 WEG lediglich einen Anspruch auf entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer** (BeckOGK/Greiner, 1.12.2018, WEG § 27 Rn. 35.2). Zudem belegt der Wortlaut des **§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, dass eine schuldbefreiende** - darum geht es doch nicht primär! - Zahlung auf ein Verwalterkonto möglich ist, denn sonst würde das Gesetz nicht anordnen, dass der Verwalter Zahlungen "in Empfang zu nehmen und abzuführen" hat.

Begründung

- Ein vom Wohngeldschuldner ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht ist nicht unmittelbar geeignet, die Einrichtung eines entsprechenden Kontos zu begründen.
- Dies kann der Wohnungseigentümer nur durch Ausübung seiner Rechte gegenüber den Miteigentümern und dem Verwalter geltend machen.
- So kann der insoweit passiv bleibende Wohnungseigentümer, der lediglich hinsichtlich seiner eigenen Zahlungsverpflichtung ein Zurückbehaltungsrecht geltend macht, nicht verhindern, dass weitere Schuldner der WEG, etwa die übrigen zahlungsverpflichteten Wohnungseigentümer, - ggf. freiwillig - auf das offene Treuhandkonto leisten.

Frage

- **Kommt man mit dem (englischen) Motto
„Die in hell!“**
- **beim Wohnungskauf wirklich weiter?**

Antwort

- Ein Interessent besichtigt eine ETW im Erdgeschoss. Sie ist ihm zu dunkel.
- Daraufhin sagt er zum Makler/Verwalter:
- „Die in hell“ würde ich sofort nehmen!

Frage

- **Ergibt die Jahresabrechnung eine „negative Abrechnungsspitze“:**
- **Ist dies ein Guthaben (= Forderung) des Eigentümers auch wenn er auf den Wirtschaftsplan nichts gezahlt hat?**

Antwort

- Nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung begrenzt sich der Anspruch auf Forderungen aus dem Wirtschaftsplan auf den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Betrag.
- Hat der Wohnungseigentümer keine Vorauszahlungen auf den Wirtschaftsplan erbracht, stellt eine „negative Abrechnungsspitze“ keine Forderung des Wohnungseigentümers dar, gegen welche die WEG die Aufrechnung erklären kann/muss.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2018, 2-13 S 92/17, ZMR 2019, 63

Fragen

- **Wie ist ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, die nur Ist-Zahlungen und Ausgaben enthält sowie ein Ergebnis als „Nachzahlung/Summe“ nennt, zu bewerten?**
- **Müssen Forderungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung auseinander gehalten werden?**

Antworten

- Soll mit der Jahresabrechnung eine (weitere) Anspruchsgrundlage für die im Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgelder geschaffen werden, ist der entsprechende Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dies ist bei einer Abrechnung, die nur tatsächliche Zahlungen und Ausgaben enthält und ein Ergebnis als „Nachzahlung/Summe“ vorsieht, der Fall.
- Forderungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung (Abrechnungsspitze) stellen unterschiedliche Streitgegenstände dar, so dass eine Anspruchsänderung nur im Wege der Klageänderung möglich ist.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 25.10.2018, 2-13 S 68/18, ZMR 2019, 140

Frage

- **§ 27 Abs.2 Nr.2 WEG lautet:**
- **Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie**
- **2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;**
- -----
- **Hat der Verwalter die Befugnis zur Einlegung eines Rechtsmittels (Berufung) im Beschlussanfechtungsverfahren?**

bejahende Antwort

- **Der Verwalter ist für die übrigen Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, im Rahmen einer (erfolgreichen) Beschlussanfechtungsklage Berufung (durch einen Rechtsanwalt) einzulegen und den Rechtsstreit im Berufungsverfahren weiterzuführen.**
- **LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795; ähnlich LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17, ZMR 2019, 218**

verneinende Antwort

- **Ein Verwalter ist im Anfechtungsprozess** - nicht nur wenn ihm selbst die Kosten nach § 49 Abs.2 WEG auferlegt wurden - **nicht befugt, ohne vorherige Ermächtigung im Beschlusswege ein Mandat zur Einlegung einer Berufung zu erteilen**. Tut er dies dennoch, verstößt er gegen seine Verwalterpflichten und macht sich schadensersatzpflichtig.
- **Der Verwalter handelt insoweit nicht zur Abwendung von Rechtsnachteilen für die unterlegenen Wohnungseigentümer.**
- **Die Einlegung einer Berufung ist eher einer Widerklage oder einem Aktivprozess vergleichbar. In solchen Fällen liegt die Entscheidungshoheit bei den Eigentümern.**
- **AG Hamburg, Urteil vom 29.11.2018, 22a C 16/18** (zugestellt am 18.02.2019), ZMR 2019, 451 m. abl. Anm. Drasdo

„bemerkenswerte“ Begründung des AG Hamburg

- Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Entscheidung I. Instanz quasi eine Zufallsentscheidung sei, die genau so gut anders ausfallen könnte, wenn die Wohnungseigentümer nur die Option der Berufung nützten.
- Es sei nicht zwingend, Berufung einzulegen, um Rechtsnachteile abzuwenden.
- Die I. Instanz sei *„nicht zufälligerweise, sondern nach gehaltvoller Prüfung der tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen zu diesem oder jenem Prozessergebnis gelangt“*.
- Meist wird es im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer liegen keine Berufung einzulegen.

Anmerkung

- **Becker in Bärman, WEG 13. Aufl., § 27 Rn. 148** vertrat die verneinende Ansicht, **jetzt in der 14. Aufl. 2018** hat Becker seine **Meinung geändert** und bejaht gegen LG Düsseldorf ZWE 2017, 143, 144 = ZMR 2016, 796 und Schmid ZWE 2012, 352, 354 eine Vertretungsmacht zum Einlegen der Berufung beim Urteil sowie eines Einspruchs beim Versäumnisurteil.
- **So auch LG Berlin, Urteil vom 19.04.2013, 55 S 170/12, ZMR 2013, 735:** *Der Verwalter ist uneinschränkt berechtigt, Berufung einzulegen, wenn er mehrheitlich gefasste Beschlüsse verteidigen will. Er ist als Vollzugsorgan der Mehrheitsbeschlüsse gesetzlich berufen, den Mehrheitswillen gegen eine Anfechtungsklage zu verteidigen; LG München I, Urteil vom 19.10.2009, 1 S 4851/09, ZMR 2010, 398 zum Aktivprozess.*

Zur Abmeierungsklage (§ 18 WEG)

- Frage
- Darf Sondereigentum komplett bei bestehendem Bruchteils-eigentum entzogen werden, wenn nur einem der Bruchteils-eigentümer Verfehlungen angelastet werden?

§ 18 WEG lautet

- (1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu
- (2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn
- 1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

§ 19 Abs.2 WEG lautet

- **Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG bis zur Erteilung des Zuschlags die in § 18 Absatz 1 WEG bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, daß er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.**

„trauriger“ Sachverhalt

- **Der B (Ehemann) beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich der Anlage, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Wohnungseigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen.**
- **Er beleidigte wiederholt andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen.**
- **In einem Fall stieß er einen anderen Wohnungseigentümer die Treppe herunter; dieser zog sich nur deshalb keine schweren Verletzungen zu, weil er durch einen anderen Wohnungseigentümer aufgefangen wurde.**
- **Die Verwaltung forderte beide Beklagten (Ehepaar) unter Abmahnung vergeblich auf, dieses Verhalten umgehend einzustellen.**

Antwort

- **Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach **§ 18 Abs.1 und Abs.2 Nr. 1 WEG** verwirklicht.**
- **Der Nichtstörer ist analog § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt, den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnungseigentumsanlage entfernt und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.**
- **BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17, ZMR 2019, 51**

Frage

- **Ist ein Abmahnungsbeschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG anfechtbar?**

Antwort

- Ein Abmahnungsbeschluss der Wohnungseigentümer gemäß **§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG** ist anfechtbar;
- das Rechtsschutzinteresse für eine Beschlussanfechtungsklage fehlt nicht deshalb, weil die Abmahnung auch durch den Verwalter oder durch einen einzelnen Wohnungseigentümer hätte ausgesprochen werden können und eine solche Abmahnung nicht anfechtbar wäre.
- **BGH, Urteil vom 05.04.2019 – V ZR 339/17**

Frage

- **Welche Wirkung hat ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, wenn es rechtskräftig geworden ist?**

Antwort

- 1. Mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils tritt die Gestaltungswirkung ein; zugleich erwächst die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass das Gestaltungsrecht des Klägers im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestand und die Gestaltungswirkung daher zu Recht eingetreten ist.
- 2. Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist.
- BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 148/17, ZMR 2018, 608

Rauchwarnmelder führten zur leichten Sprachverwirrung in NRW; vgl. Gesetz vom 21.07.2018, GVBl. NRW, S. 421

- **Ab 01.01.2019 gilt § 47 Abs. 3 Satz 3 n.F. :**
- "Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare **besitzhabende Person** sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese **Verpflichtung selbst.**"
- Ausgangspunkt für den BGH-Fall. Bisher lautete § 49 Abs. 7 a.F.:
- Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der **unmittelbare Besitzer** sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung **bis zum 31.03.2013** selbst übernommen.

Folgende Regelung haben die Nachzügler

- **Berliner Bauordnung** in der Fassung vom 17.06.2016, § 48 Abs.4:
- In Wohnungen müssen
- 1. **Aufenthaltsräume**, ausgenommen Küchen, und
- 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,
- jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
- Bestehende Wohnungen sind **bis zum 31. Dezember 2020** entsprechend auszustatten.
- Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, **es sei denn**, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.
- Ähnlich **Brandenburger Bauordnung** vom 19.05.2016, § 48 Abs. 4

Frage

- **Steht die Regelung einer LandesBauO (hier: NRW § 49 Abs. 7 a.F.) einem Beschluss, der die einheitliche Installation, Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder nebst Finanzierung vorsieht, entgegen?**

Antwort des BGH

- Die Wohnungseigentümer können - bei Bestehen einer entsprechenden Verpflichtung nach der Landesbauordnung - den zwingenden **einheitlichen** Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen Eigentümer bereits funktionstüchtige Rauchwarnmelder selbst angebracht haben.
- Auch wenn nach der Landesbauordnung der „*unmittelbare Besitzer*“ und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen habe, hindere das die Wohnungseigentümer nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch ein Fachunternehmen zu beschließen.
- BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17, ZMR 2019, 291

Fragen

- In der Gemeinschaftsordnung heißt es: zur „freien Gestaltung“ der Terrassenfläche (SNR) ...
.....
- Darf der Sondernutzungsberechtigte einen „Fahnenmast“ aufstellen und die Flagge seines Lieblingssportvereins hissen?
- Darf der Sondernutzungsberechtigte einen oder mehrere Gartenzwerge aufstellen?

Antwort

- Wer die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung begehrt, muss erst einmal die Eigentümerversammlung anrufen, dann erst kommt eine Feststellungs- oder Zustimmungsklage in Betracht (LG München I ZMR 2015, 799).
- **Ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur „freien Gestaltung“ der Terrassenfläche (SNR) nicht eindeutig als Abbedingen des § 22 Abs.1 WEG zu verstehen, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Das Aufstellen von 4 m hohen Fahnenmasten fällt eher nicht unter diese „freie Gestaltung“.**
- **Das Aufstellen eines Gartenzwergs im Bereich der SNR-Fläche stellt keine bauliche Veränderung dar.**
- **AG München, Urteil vom 28.02.2018, 481 C 793/17, ZMR 2018, 458**

Fragen

- **Stellt das bloße Anbringung einer Markise (= nicht ausgerollter Zustand) bereits eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG dar?**
- **Mit welchem Antrag kann die vom Pächter eines Wohnungseigentümers angebrachte Markise in der Zwangsvollstreckung letztlich beseitigt werden?**

Antwort

- **Die Anbringung einer Markise ist als solche eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG.**
- **Vom verpachtenden Teileigentümer kann verlangt werden, dass er auf seinen Pächter einwirkt, um die Beseitigung der Markise zu erreichen.**
- Solange nicht feststeht, ob der Pächter kooperiert, kann nicht ein Zwangsgeld tenoriert werden, weil offen ist, ob die Vollstreckung nach § 887 ZPO (vertretbare Handlung) oder nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlung) zu erfolgen hat.
- **AG München, Urteil vom 18.04.2018, 481 C 16896/17 (PM)**

Frage

- Besteht noch die Möglichkeit einen Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung durchzusetzen, wenn die Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer auf Beseitigung verjährt sind?

Antwort

- Ist der Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gemäß **§ 21 Abs.5 WEG beschließen** (vgl. LG Hamburg ZMR 2016, 129; Staudinger/Lehmann-Richter § 22, Rn. 132: **unverjährbarer Duldungsanspruch!**).
- Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs führt nicht dazu, dass der Zustand legalisiert wird; ein Instandsetzungsanspruch - ausüben durch den Verband - bleibt bestehen.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856

Frage

- **Wann ist die begehrte (oder bereits umgesetzte) Anbringung von Außen-Jalousien (sog. Verschattungsanlagen) zulässig?**

Antwort des BGH

- **Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gem. § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren.**
- **Liegt ein wirksamer Wohnungseigentümerbeschluss nicht vor, besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen zu dulden, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums dient.**
- **BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47**

Antwort des BGH

- Ist die Anbringung der Jalousien als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren und gelingt es den betreffenden Wohnungseigentümern, eine Genehmigung der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss mit der für eine Modernisierung erforderlichen Mehrheit herbeizuführen, stünde dies einem Beseitigungsverlangen nicht entgegen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Maßnahme i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG unbillig beeinträchtigt würden.
- Unbillig können nur solche Nachteile sein, die über einen Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG hinausgehen und bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.
- BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47

Frage

- **Kann wirksam ein Beschlussergebnis unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht?**

Antwort

- **Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.**
- **BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17; ZMR 2019, 55**

Frage

- **Kann ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdunternehmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen?**

Antwort

- **Ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdfirmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen, entspricht jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert waren.**
- **LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537**

Frage

- Kann wirksam durch Beschluss die Frage, ob der Vertrag der WEG mit dem Architekten fristlos und/oder ordentlich gekündigt werden soll einer Anwaltskanzlei überlassen werden?

Antwort

- Ein Beschluss, der die Frage, ob der Vertrag der WEG mit dem Architekten fristlos oder ordentlich gekündigt werden soll, einer Anwaltskanzlei überlässt, delegiert Aufgaben der Eigentümerversammlung unzulässig auf Dritte, ist zu unbestimmt und sogar nichtig.
- AG München, Urteil vom 30.08.2018, 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034

Frage

- **Rechtfertigen mehrfache ausländerfeindliche Äußerungen gegenüber den Anfechtungsklägern die Ungültigerklärung des Verwalterbestellungsbeschlusses?**

Antwort

- **Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters kann wegen fehlender Neutralität und eines zerstörten Vertrauensverhältnisses für ungültig zu erklären sein, wenn eine Gesamtabwägung aller maßgeblichen Punkte (hier: u. a. mehrfache ausländerfeindliche Äußerungen gegenüber den klagenden Sonder Eigentümern) zu dem Ergebnis führt, dass die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu sämtlichen Wohnungseigentümern ausgeschlossen erscheint.**
- **LG Itzehoe, Urteil vom 26.01.2018, 11 S 33/17, ZMR 2018, 436**

Frage

- **Wenn der Verwalter erklärt, „er werde aus dem Entlastungsbeschluss keine Rechtsansprüche ableiten“, fehlt dann der Anfechtungsklage das Rechtsschutzinteresse?**

Antwort

- **Wenn der Verwalter erklärt, „er werde aus dem Entlastungsbeschluss keine Rechtsansprüche ableiten“, dann fehlt der Anfechtungsklage das Rechtsschutzinteresse (a.A. wohl LG Hamburg ZMR 2015, 45 ff; str.).**
- **Die Abrechnung über haushaltsnahe Dienstleistungen ist nicht Bestandteil des Beschlusses über die Jahresabrechnung.**
- **Ein Vermögensstatus ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung.**
- **Periodenfremde Einnahmen dürfen nicht ohne Beschlussfassung der Rücklage zugeführt werden.**
- **Es genügt die jeweilige Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze aus der Jahreseinzelnabrechnung und dem Einzelwirtschaftsplan (vgl. LG München I ZMR 2017, 582).**
- **AG München, Urteil vom 27.02.2018, 483 C 10766/16, ZMR 2018, 542**

Frage

- **Wird der Verwalter durch eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 ermächtigt, Wohngelder säumiger Wohnungseigentümer in Prozessstandschaft *für die anderen Eigentümer* beizutreiben:**
- **Was bedeutet dies heute?**

Antwort

- **Wird der Verwalter durch eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 ermächtigt, Wohngelder säumiger Wohnungseigentümer in Prozessstandschaft für die anderen Eigentümer beizutreiben, so ergibt eine ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung ergeben, dass ab 1.7.2007 hierdurch eine Ermächtigung zur Prozessführung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegeben ist.**
- **LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797**

Frage

- Wann droht den Wohnungseigentümern eine Haftung für die Schäden, die durch die schuldhaft verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden sind?

Antwort 1

- 1. Lehnen die Wohnungseigentümer es durch Beschluss ab, eine Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, die ein Wohnungseigentümer zur Behebung von Schäden an seinem Sondereigentum verlangt, und erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage, so werden Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht dadurch ausgeschlossen, dass er nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 13. 07. 2012, V ZR 94/11, ZMR 2012, 974 = NJW 2012, 2955 Rn. 11).
- BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015

Antwort 2a

- 2a. Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Klarstellung zu Senat, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241 = BGHZ 202, 375 Rn. 24 und Urteil vom 13.07.2012, V ZR 94/11, ZMR 2012, 974 = NJW 2012, 2955 Rn. 6).
- Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.
- BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015

Antwort 2b

- 2b. Die Wohnungseigentümer haben ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind. Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.
- BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015

Antwort 2c

- **2c. Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich.**
- **Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015**

Antwort 3

- **3. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht - sofern der Beschluss nicht wegen formeller Fehler für unwirksam erklärt worden ist - unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.**
- **Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015**

Antwort 4

- **4. Aus der Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, ergibt sich keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen.**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, ZMR 2018, 1015**

Antwort 5 (amtsgerichtliche Umsetzung)

- Eine Haftung der Wohnungseigentümer gemäß den §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB, § 21 Abs. 4 WEG für die Schäden, die durch die schuldhaft verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden sind, kommt zwar grundsätzlich in Betracht.
- Der Geschädigte muss allerdings **konkreten Vortrag** dazu liefern, welcher der Mitwohnungseigentümer zu welchem Zeitpunkt pflichtwidrig gehandelt hat. Es sind nur diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, d.h. schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 07.09.2018, 980b C 77/16 ZMR 2018, 1032

Frage

- **Welche Qualität von Trittschallschutzmaßnahmen muss bei der Fußbodenrenovierung bzw. beim Dachgeschossausbau eingehalten werden?**

Antwort 1

- Die Entfernung von auf einer als Holzbalkendecke ausgeführten Geschossdecke eines im Jahre 1909 errichteten Gebäudes vorhandenen Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleum-Belag nebst Spanplatte) und die Verlegung von Eichenparkett mit einer Stärke von 22 mm auf der alten Geschossdecke durch einen Wohnungseigentümer im Rahmen von Renovierungsarbeiten führt nicht zu einem das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigenden Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer, wenn der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1909 geltende Schallschutz < hier: auch der Schallschutz gemäß DIN 4109 (1962) > eingehalten wird (Bestätigung von LG Hamburg, ZMR 2017, 828 als Vorinstanz).
- Die anderen Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Beibehaltung eines die Mindestanforderungen übersteigenden Schallschutzes.
- BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17, ZMR 2019, 55

Antwort 2

- **Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (Fortführung der Senatsurteile vom 01.06.2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11, und vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561 = ZfIR 2015, 391 Rn. 7).**
- **BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16, ZMR 2018, 689**

Fragen

- **Wie ist über einen Antrag, die *„Geräuschbelästigung von der Heizanlage ausgehend abzumildern und hierfür einen Betrag von maximal 5.000,-- Euro aufzuwenden“* zu entscheiden?**
- **Wann und von wem sind dem Wohnungseigentümer die Kosten für die Einholung eines Privat-Gutachtens zu erstatten? Vom Verband? Von den Miteigentümern?**

Antwort

- **Wenn der Verwalter als Vollzugsorgan der Gemeinschaft den aufgrund des Antrags gefassten Beschluss, die „Geräuschbelästigung von der Heizanlage ausgehend abzumildern und hierfür einen Betrag von maximal 5.000,- Euro aufzuwenden“ gar nicht umsetzen/vollziehen könnte und auch eine Auslegung als Grundbeschluss ausschied, dann entsprach allein ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- **Die Kosten für die eigenmächtige Einholung eines Gutachtens kann der Sondereigentümer in der Regel – Ausnahme: Ermessensreduzierung auf Null – nicht von den Miteigentümern erstattet verlangen. Der Verband ist nicht passivlegitimiert.**
- **LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2018, 318 S 44/18, ZMR 2019, 217**

Fragen

- **Begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die WEG als Verband?**
- **Darf der Einzelne ohne Ermächtigungsbeschluss den Verwalter auf Beschlussvollziehung verklagen?**
- **Haftet der Verband dem Einzelnen, wenn Handwerker schuldhaft am Sondereigentum Schäden verursachen?**

Antwort 1 und 2

- **1. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 94/11, Rn. 17 ff.; Urteil vom 25.09.2015, V ZR 246/14, Rn. 15).**
- **2. Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden.**
- **BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777**

Antwort 3

- **3. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von **§ 278 Abs. 1 BGB**;**
- **für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (Abgrenzung zu dem Senatsbeschluss vom 22.04.1999, V ZB 28/98, BGHZ 141, 224 ff.).**
- **BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777**

Fragen

- **Ab wann ist von einer werdenden Eigentümergemeinschaft auszugehen?**
- **Gilt beim zu Unrecht erfolgten Stimmrechtsausschluss die Relevanztheorie oder kommt es auf die widerlegbare Kausalitätsvermutung an?**

Antwort

- **Hat allein der Erwerber es nach Vorliegen aller Umschreibungs- voraussetzungen in der Hand, die Bucheigentümerstellung des Aufteilers zu beenden, ist er als werdender Eigentümer berechtigt und verpflichtet.**
- **Wurde der Erwerber nicht von der Teilnahme an der Eigentümer- versammlung ausgeschlossen, sondern nur von der Abstimmung, so lässt sich eine Kausalität bei Hinwegdenken des Stimmverbots verneinen, wenn auch unter Berücksichtigung der Stimmenanteile des Anfechtenden dennoch eine Mehrheit zustande gekommen wäre.**
- **Der Ansicht von Häublein (Staudinger § 25 Rn. 235) zur Relevanz- theorie ist nicht zu folgen.**
- **LG München I, Urteil vom 10.10.2018, 1 S 2806/18, ZMR 2019, 297**

Frage

- **Haftet ein Wohnungseigentümer für Ansprüche anderer Wohnungseigentümer gegen den Verband (sog. Sozialverbindlichkeiten) wie z. B. Aufwandungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, und zwar insbesondere im Fall einer Notgeschäftsführungsmaßnahme?**
- -----
- § 10 Abs.8 WEG: Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind;

Antwort

- Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten).
- Hierzu gehören Aufwendungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, und zwar auch dann, wenn die Tilgung eine Notgeschäftsführungsmaßnahme i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG ist; dies gilt unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht.
- BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 279/17

Aus der Begründung

- **Verbindlichkeiten können auch gegenüber einem Wohnungseigentümer bestehen, so dass eine generelle Beschränkung der Vorschrift auf Dritte nicht gerechtfertigt ist.**
- **Soweit der Wohnungseigentümer gegen den Verband Ansprüche hat, die in keinem Zusammenhang mit seiner Stellung als Wohnungseigentümer stehen, sondern in gleicher Weise auch von Dritten erworben werden können, wie dies beispielsweise bei dem Verkauf einer Sache an den Verband der Fall ist, haften im Ausgangspunkt (auch) die übrigen Wohnungseigentümer für diese Verbindlichkeit.**

Tschüß

§