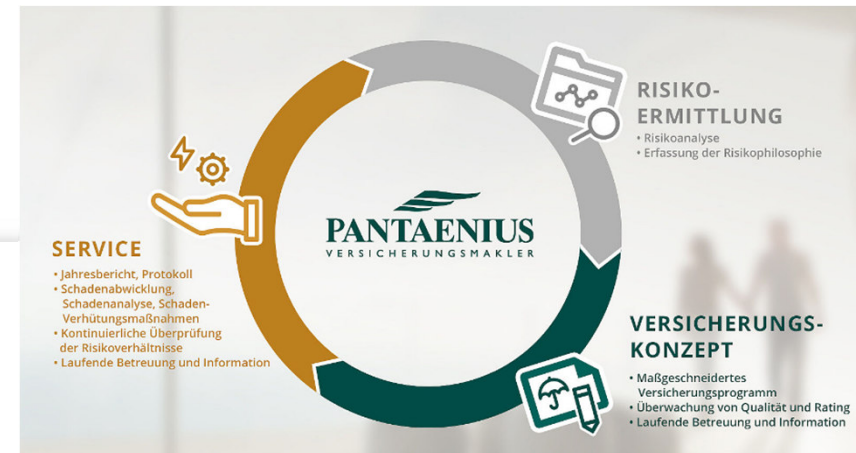


# Pantaenius Immobilien tagung – made by VDIW NRW e.V.

## *Die wichtigsten Urteile zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis*

am 09.06.2022, 16.45 – 17.15 Uhr  
im Hyatt Regency Hotel  
Speditionsstr. 19, 40221 Düsseldorf

Referent: RiAG Dr. Olaf Riecke, [olaf@riecke-hamburg.de](mailto:olaf@riecke-hamburg.de)



## Warm-Up - I – zum WEMoG

- **§ 18 Abs.4 WEG lautet:**
- ***Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.***
  
- **§ 24 Abs.1 WEG lautet:**
- ***Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.***
  
- **Wer ist in diesen Fällen passivlegitimiert, d.h. ggf. zu verklagen bei Untätigkeit oder Weigerung?**

## Warm-Up - II - zum WEMoG

- In **§ 24 Abs.7 Satz 2 Nr.2 WEG** heißt es, die **Beschluss-Sammlung** enthält nur den Wortlaut der „schriftlichen Beschlüsse“ mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung.
- **Müssen die jetzt auch in Textform möglichen Umlaufbeschlüsse des § 23 Abs.3 Satz 1 WEG nicht in die Beschluss-Sammlung? Oder liegt ein Redaktionsversehen vor?**

## Fragen

- **Wer hat wie zu regeln, ob und mit welchem Betretungs-Hygiene-Konzept das Schwimmbad der WE-Anlage wieder eröffnet werden soll?**
- **Muss vom Verwalter ein Umlaufbeschluss versucht werden?**

## Antwort 1a

- Vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO war der Verwalter berechtigt, den Zugang zum Schwimmbad zu schließen. Auch nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war der Verwalter nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) berechtigt, eine solche Maßnahme zum Schutz des von ihm verwalteten Vermögens und zur Wahrung der berechtigten Interessen der Wohnungseigentümer zu treffen.
- Die Ausarbeitung eines Schutz- und Hygienekonzepts für das Schwimmbad sowie dessen Umsetzung fällt nicht in den Pflichtenkreis des Verwalters.
- Auch die Umsetzung und Sicherstellung der Einhaltung des Schutz- und Hygienekonzeptes gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters; es hätte hiermit eine externe Person entgeltlich betraut bzw. der Verwalter hierfür eine **Zusatzvergütung** verlangen können.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

## Antwort 1b

- Aufgrund der zum 01.12.2020 durch das WEMoG eingetretenen Rechtsänderung, konnte ab diesem Zeitpunkt eine von der weiteren Schließung des Schwimmbades ausgehende Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums bei der für die Störerhaftung gebotenen wertenden Betrachtung nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugerechnet werden, **nicht dem Verwalter**.
- 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.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

## Fragen

- Ist die Empfehlung des Verwalters, in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung während der Pandemie möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, zu beanstanden?
- Sind die in einer trotz geltenden Versammlungsverbots durchgeführten Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse nichtig oder nur anfechtbar?

## Antworten

- Die in einer zu Zeiten der Corona-Pandemie trotz geltenden Versammlungsverbots durchgeführten Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind (a.A. AG München, Urteil vom 29.10.2020, 483 C 8456/20, ZMR 2021, 159) nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.
- Die Einladung zur Eigentümerversammlung darf nicht so formuliert sein, dass darin eine regelrechte "Ausladung" der Eigentümer zu sehen ist.
- Auf Anfechtung hin sind auf „Vertreter-Versammlungen“ gefasste Beschlüsse für ungültig zu erklären, wobei die **fehlende Teilnahmemöglichkeit unwiderlegbar kausal für die fehlerhafte Beschlussfassung** ist.
- Einer Verletzung des Teilnahmerechts der Eigentümer steht nicht entgegen, dass der Anfechtungskläger tatsächlich selbst eine Stimmrechtsvollmacht an die Verwalterin erteilt hatte.
- AG Kaufbeuren, Urteil vom 09.09.2021, 5 C 34/21, ZMR 2022, 331



## Frage

- **Wenn die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter "2-G Plus" Voraussetzungen möglich war:**
- **Stellt dies einen rechtswidrigen Ausschluss nicht geimpfter oder infizierter Wohnungseigentümer, und damit einen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte dar?**

## Antwort

- Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war Wohnungseigentümern infolge der geltenden gesetzlichen Regelungen nicht unzumutbar erschwert, da die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter "2-G Plus" Voraussetzungen (... nur vollständig geimpfte oder genesene Personen haben Zutritt, die zusätzlich das negative Ergebnis eines Antigen-Schnelltests oder eines PCR-Tests vorlegen können. Für Personen mit Booster-Impfung entfällt diese zusätzliche Testpflicht) **möglich war und dies keinen Ausschluss nicht geimpfter oder infizierter Wohnungseigentümer, und damit keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte darstellt.**
- **Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss auch die sich hieraus ergebende Konsequenz tragen**, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können.
- AG München, Beschluss vom 06.12.2021 - 1293 C 19127/21, ZMR 2022, 260

# Kostenverteilung

- Frage
- **Hat der geschädigte Wohnungseigentümer bei einem Leitungswasserschaden gegen den Verband einen Freistellungs- bzw. Ausgleichsanspruch in Höhe des Selbstbehalts bei der Gebäudeversicherung?**
- Hintergrund: Sämtliche Wohnungseigentümer profitieren von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbstbehalts

## Antwort

- **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).
- **LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841**
- -----
- \* es sei denn ein abweichender Kostenbeschluss wurde wirksam gefasst!

## Frage

- Kann mittels Negativbeschlusses darüber entschieden werden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll?

## Antwort

- **Mit objektiv-normativ auszulegendem Negativbeschluss können die Eigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. darüber entschieden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll.**
- **Bereits im Geltungsbereich von § 16 Abs. 3 WEG a.F. war eine Beschlusskompetenz für die Verteilung eines Selbstbehalts in der Gebäudeversicherung auf einzelne Eigentümer gesehen worden (vgl. AG Lemgo, NZM 2018, 405, 406; Dötsch, NZM 2018, 353, 369).**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21, ZMR 2022, 257**

## Frage

- **Darf der Kostenverteilerschlüssel rückwirkend oder zumindest für das laufende Wirtschaftsjahr durch Beschluss geändert werden?**

## Antwort

- **Die Wohnungseigentümer können für die Betriebskosten – nur für die Zukunft – den Kostenverteilerschlüssel aus der Gemeinschaftsordnung mit einfacher Mehrheit ändern.**
- **Der Abrechnungsschlüssel nach Personen/Monaten ist wirksam; er kann nicht rückwirkend, d. h. für die Vergangenheit, geändert werden.**
- **Die Anfechtung der Jahresabrechnung ist bei falschem Verteilerschlüssel teilbar und nur hinsichtlich einzelner Positionen der Einzelabrechnungen (hier: Müll, Wasser, Abwasser) erfolgreich.**
- **AG Bonn, Beschluss vom 14.12.2021, 27 C 115/19**



## Frage zum „Fensterbeschluss reloaded“

- **Können die Wohnungseigentümer seit 1.12.2020 wirksam eine neue Kostenverteilung für den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Miteigentümers befinden, beschließen?**

## Antwort

- **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 Mit-eigentümers befinden (vgl. Elzer, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 13, Rn. 23).**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774**

## Frage zur Verwaltung

- **Bedarf die Beschlussfassung über Kleinaufträge bis 2000,- Euro (Pflasterung von 22 qm Wegfläche) der Einholung von Vergleichsangeboten?**

## Antwort

- 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.
- LG Köln, Urteil vom 29.04.2021, 29 S 173/20, ZMR 2021, 685

## 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 bzw. deren Wirtschaftsplanvolumen sind entscheidende Parameter!**

## Fragen

- **Müssen alle Bieter eventuelle Reparaturmöglichkeiten selbst vorort prüfen oder genügt das Einsetzen eigener Preise in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens für einen Neueinbau der Heizanlage?**
- **Kommt es auf die Jahreszeit an?**

## Antwort

- **Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000 € in Auftrag zu geben, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- **Es ist auch bei einem Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung erforderlich, drei vergleichbare Angebote einzuholen sind; dies gilt jedenfalls bei einem Ausfall im Sommer.**
- **Die Bieter müssen auch bei einer verhältnismäßig jungen Anlage die Reparaturmöglichkeit selbst vorort prüfen. Das bloße Einsetzen eigener Preise in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens genügt nicht.**
  
- **AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, Heft 6**

## Bauliche Maßnahmen

- **§ 20 WEG** lautet zu bauliche Veränderungen:
- *(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), **können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.***
- *(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die*
  - *1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
  - *2. dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,***
  - *3. dem Einbruchschutz und*
  - *4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität*
- *dienen.*
- *Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. ....*



## Fragen

- **Darf - wenn man unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor - durch Beschluss das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt werden?**
- **Wer setzt sich durch? Gesetzliches Privileg oder Mehrheitsbeschluss?**

## Antwort

- Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform.
- Ein solcher Beschluss verstößt daher gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.
- AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21, ZMR 2022, 336

## Fragen

- Sind die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten **4 privilegierten** Maßnahmen abschließend?
- Darf ein Split-Klimagerät z.B. in Pandemiezeiten installiert werden?

## Antwort 1

- 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 i.S.v. **§ 20 Abs. 3 WEG** verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind.
- **LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760**

## Antwort 2

- **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.
- **AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, 50 C 220/20, ZMR 2021, 845**

## Fragen

- **Wer ist für die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum seit der WEG-Reform zuständig?**
- **Kann bei eher singulärem Interesse auf den Hauptbetroffenen „rückdelegiert“ werden?**

## Antwort 1

- Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG ist die Gemeinschaft - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf **Beseitigung** von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig.
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026 m. Anm. Agatsy
- Anmerkung: Streitig ist, ob und inwieweit der Sondereigentümer mittelbare Beeinträchtigungen insoweit abwehren darf, die z.B. den Verkehrswert des Sondereigentums reduzieren.

## Antwort 2

- **Es besteht auch nach dem 1.12.2020 Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums.**
- Der Anspruchsgegner/Miteigentümer/Störer ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer.
- **AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 16.02.2022, 2 C 819/21, ZMR 2022, 413**



## Rund um die Eigentümerversammlung

- Fragen
  - Sieht das WEMoG auch eine reine online-Versammlung vor?
  - Wenn Nein:
  - Sind auf einer solchen online-Versammlung gefasste Beschlüsse nur anfechtbar oder nichtig?
- 
- Lit.: Gerle, IMR 2022, 48

## Antwort

- 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 aber 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.
- AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21, ZMR 2021, 1022

## Frage zum „Absenkungsbeschluss“

- **Neu ist § 23 Abs. 3 WEG:**
- Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss **in Textform** erklären. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**
- **Welche Voraussetzungen hat ergo ein Umlaufbeschluss für den die einfache Mehrheit ausreicht?**

## Antwort

- Voraussetzung ist für einen bloßen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach **§ 23 Abs. 3 S.2 WEG**, dass die Wohnungseigentümer in einer Versammlung mehrheitlich oder „schriftlich“ allstimmig **nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen müssen**, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich in Textform bzw. schriftlich gefasst werden darf/kann.
- **AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67**
- mit Anm. **Elzer**: Ferner haben die Wohnungseigentümer beschlossen, „finale Beschlüsse im Rahmen der Angebotsauswahl für die Modernisierung der Stromzähler, vgl. TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ mehrheitlich außerhalb der Versammlung zu fassen.
- Genügt dieser Beschluss § 23 Abs. 3 S. 2 WEG? Nein! Der Beschluss ist bereits zu unbestimmt. Um was es geht, was sein Gegenstand ist, soll man „TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ entnehmen. Das reicht so nicht. Denn es ist auch durch die Verweisung nicht jedermann klar, was „finalisiert“ werden soll, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer treffen sollen/wollen und um welche Beschlüsse es im Einzelnen geht. ....

## Frage

- Wann ist die Nichteinhaltung der Ladungsfrist nicht kausal für den verkündeten Beschluss?

## Antwort 1

- 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.
- AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021, 19 C 58/20, ZMR 2021, 1024

## Antwort 2

- 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.**
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026

## Antwort 3

- 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
  - wenn die positiv abstimmende Mehrheit - in Anwesenheit des später Anfechtenden - alle angegriffenen Beschlüsse mitgetragen hat.
- 
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21, ZMR 2021, 770**



## Antwort 4

- Wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat, scheidet eine Ungültigerklärung aus.
- Wenn ein Beschluss mit 19 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen gefasst wurde, muss der Anfechtende darlegen, dass die Ladung durch den „Nicht-mehr-Verwalter“ kausal für das Abstimmungsergebnis war.
- BGH, Urteil vom 02.07.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913 = MietRB 2021, 300 mit Anm. Elzer, der von einem „**Flüchtigkeitsfehler**“ des BGH (zur Darlegungslast) spricht.

## Frage

- Besteht in Köln eine Rügeobliegenheit, wenn erkennbar Nicht-Teilnahmeberechtigte der Eigentümerversammlung beiwohnen?

## Antwort

- 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.
- LG Köln, Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20, ZMR 2021, 1006, **str.**

## Fragen

- Unterliegt eine Mehrheitseigentümerin einem **Stimmverbot gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F.** bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin?
- **Bedeutet Majorisierung immer einen Fall des Rechtsmissbrauchs?**
- Darf die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin als Bevollmächtigte das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin ausüben, wenn ein **wichtiger Grund** für die Abberufung vorlag?

## Antworten

- Eine Mehrheitseigentümerin unterliegt **keinem Stimmverbot** gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt nicht zum Stimmrechtsausschluss. Die bloße Majorisierung als solche ist kein Fall des Rechtsmissbrauchs.
- Die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin darf das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin aufgrund **weisungsgebundener Vollmacht** auch dann ausüben, wenn ein **wichtiger Grund für die Abberufung** vorlag.
- Ein Negativbeschluss über den Antrag auf Abberufung entspricht nur dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn allein die Abberufung ordnungsmäßig ist (Fall der Ermessensreduzierung auf Null). **Die Eigentümer haben einen Ermessensspielraum auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.**
- LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400

## Frage

- **Gegen wen richten sich Ansprüche auf Durchführung einer Eigentümerversammlung?**

## Antwort

- Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehen nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegen den Verwalter.
- Zwar muss diese Tätigkeit letztlich durch den Verwalter ausgeübt werden; der Verwalter wird insoweit allerdings lediglich als Organ der WEG tätig.
- LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21, ZMR 2022, 240

# **(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan**



## Zum Übergangsrecht

- **Auf die Anfechtungsklage findet wegen eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 gemäß § 48 Abs. 5 WEG\* das bis zum 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht Anwendung.**
- **Das Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für die Anfechtungsklage dar (a.A. noch AG Kaiserslautern ZMR 2021, 686). Das Rechtsschutzinteresse für die Klage kann nicht deswegen verneint werden, weil die Kläger aus den geltend gemachten Anfechtungsgründen einen noch gar nicht ergangenen neuerlichen Beschluss nicht mehr mit Erfolg anfechten könnten.**
- **LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21**
- **\*§ 48 Abs.5 WEG: Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.**

## Bestimmtheitsgrundsatz und Anwaltsmandatierung

- Wenn durch einen Beschluss nicht lediglich die rechtliche Prüfung von Ansprüchen, sondern (auch) die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter übertragen wird, so handelt es sich nicht mehr um einen Grundlagenbeschluss, sondern um einen zu unbestimmten wegen unzulässiger Kompetenzverlagerung (Delegation) nichtigen Beschluss.
- Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen muss ein solcher Ausführungsbeschluss erkennen lassen, welche Ansprüche in welcher Höhe vom Anwalt durchgesetzt werden sollen.
- LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2021, 1 S 28/21, ZMR 2022, 145

## Alte Beschlusstexte; alte Formulare ...

- Lehmann-Richter/Wobst Rn. 871 meinen:
- Wenn noch weiterhin „*über die Jahresabrechnung beschlossen*“ wird, könne dies unschädlich sein, wenn im Wege der Auslegung die auf jeden Wohnungseigentümer (gemeint wohl: Jede WE-Einheit) entfallenden Beträge ermittelt werden könnten.
- Instanzgerichte könnten da auch mal anderer Meinung sein:
- Soweit über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, ist der Beschluss teil-nichtig, denn es fehlt insoweit jetzt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen. Die Fälligestellung der Nachzahlungen ist aber auszulegen als ausreichender Beschluss über geschuldete Nachschüsse.
- vgl. AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

## Totalnichtigkeit

- **Den Eigentümern fehlt ab 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688). Der Beschluss ist nichtig.**
- Wenn der Anfechtungskläger lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde, berechtigt dies nie zur Zurückbehaltung geschuldeter Wohngelder.
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21**

## Frage

- **Ist in Köln die Vorlage der vollständigen Gesamt-Abrechnung für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung über Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse (evtl. Guthaben) erforderlich?**

## Antwort

- **Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich.**
- **Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint** (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), **wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte.**
- **AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21, ZMR 2022, 77**

## Frage

- **Kann die klagende Gemeinschaft in zweiter Instanz die Forderung statt auf die Jahresabrechnung auf den Wirtschaftsplan stützen?**

## Antwort

- **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.**
- **LG Frankfurt, Urteil vom 04.02.2021, 2-13 S 61/20, ZMR 2021, 414**



# Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vertrag, -vergütung

- Frage
- Hat der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und ihrem Verwalter immer, im Einzelfall oder nie drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Eigentümers?

## Antworten

- Der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und ihrem Verwalter hat zumindest hinsichtlich der Protokollerstellung und -berichtigung keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Eigentümers.
- AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692, 693;
- 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 1. 12.2020 im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht mehr gibt.
- AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20, ZMR 2021, 522
- a.A. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 210 ff.

## Frage

- **Entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, einen Verwalter zu bestellen, dem erst nachträglich die gewerberechtliche Erlaubnis erteilt wurde und der eine Pflichtversicherung mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres erst später in gesetzlicher Höhe nachweisen konnte?**

## Antwort

- **Wenn der gewählte Verwalter im Zeitpunkt der Beschlussfassung die besondere Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO nicht besaß, ihm diese aber nachträglich erteilt wird und eine Pflichtversicherung nach § 15 Abs. 2 MaBV mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres noch nicht abgeschlossen war, diese aber später in gesetzlicher Höhe nachgewiesen wird, so entspricht die Wahl (trotzdem) nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- Die pauschale Bezugnahme auf ein nicht zumindest nach Datum bestimmtes und Kosten sowie Leistungen aufführendes Angebot ist zu unbestimmt.
- **AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2022, 290a C 84/21**

## Frage

- **Ist die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen“ im Rahmen eines die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss ausreichend?**

## Antwort

- 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.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19, ZMR 2021, 920

## Frage

- **Gehen bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft die Organstellung und der Verwaltervertrag auf den übernehmenden Rechtsträger über?**

## Antwort

- **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).**
- **BGH, Urteil vom 02.06.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913**



## Frage

- **Entspricht die Wahl eines Verwalters, der über einen längeren Zeitraum nicht dafür Sorge getragen hat, dass eine Gebäudefeuerversicherung abgeschlossen wurde, noch ordnungsmäßiger Verwaltung?**

## Antwort

- **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.**
- **LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 25/20, ZMR 2021, 836**

## Frage

- **Ist eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um 4 % vorsieht, wirksam?**

## Antwort

- 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.
- LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 35/20, ZMR 2021, 838

## Frage

- **Kann bei eigenmächtiger Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen an eine UG (haftungsbeschränkt) anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter dieser mit Gegenansprüchen wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) aufrechnen?**

## Antwort

- **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 dem Grunde nach aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu.**
- **BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21**

## Fragen

- **Kann dem Verwalter auch dann eine Sondervergütung zugesprochen werden, wenn nur relativ geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind?**
- **Ist eine Stundenvergütung eines Verwalters von brutto € 130,00 zu beanstanden?**

## Antwort

- **Der Verwalter kann auch dann eine Sondervergütung zugesprochen werden, wenn nur relativ geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind.**
- **Gegen die Gewährung von einer Stundenvergütung von € 130,00 pro Stunde eines Verwalters (Geschäftsführer) sind keine Einwendungen zu erheben.**
- **Die Abrechnung per Stunde verstößt nicht gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung. Die BGH-Entscheidung (Urteil vom 13.02.2020 - IX ZR 140/19, NJW 2020, 1811, wonach eine formularmäßige Vereinbarung eines Zeithonorars, welche den Rechtsanwalt berechtigt, für angefangene 15 Minuten jeweils  $\frac{1}{4}$  des Stundensatzes zu berechnen, den Mandanten jedenfalls im Rechtsverkehr mit Verbrauchern entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt) zur Taktung der Anwaltsvergütung ist nicht anzuwenden.**
- **LG Köln Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20, ZMR 2021, 1006**
- **Laut BGH gilt für den RA: „Wie viel Zeit der Rechtsanwalt tatsächlich aufwendet, sieht der Mandant nicht. Dem unredlichen Rechtsanwalt eröffnen sich umfangreiche Missbrauchsmöglichkeiten (BVerfG, NJW-RR 2010, 259 Rn. 20)“ Dies soll beim Verwalter nicht gelten. Eine Begründung, warum Verwalter redlicher sein sollen als Anwälte, gibt das LG Köln allerdings nicht.**



## Frage

- **Genügt die Ankündigung „Bericht und Beschluss über den Umgang mit der Gebäude- und Wohnzählung 2021“ für einem Beschluss über eine Sondervergütung für den Verwalter wegen Mehraufwands durch den Zensus?**

## Antwort

- 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.
- AG Hannover, Urteil vom 04.03.2021, 482 C 8084/20, ZMR 2021, 617

# Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche

- Frage
- **Ist die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig?**

## Antwort

- 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).
- **BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992**

## Frage

- **Wenn es in der Teilungserklärung heißt „gewerbliche Einheit (drei Läden)“:**
- **Darf dort auch ein Bistro betrieben werden?**

## Antwort

- Wenn es in der Teilungserklärung heißt **„gewerbliche Einheit (drei Läden)“**, so darf dort auch ein Bistro betrieben werden. Der Begriff „gewerbliche Einheit“ stellt auf einen **umfassenden Zweck** ab und ist so zu verstehen, dass grundsätzlich **jede** gesetzlich zulässige gewerbliche Nutzung einer Teileigentumseinheit gestattet ist, eine Nutzung als Restaurant eingeschlossen.
- Die Regelung *„Das Betreiben einer Gaststätte oder Restaurationsbetriebes in der gewerblich genutzten Einheit Nr. ... darf zu Lebzeiten von B nur mit deren Genehmigung erfolgen“* ist als nächstliegend dahin zu verstehen/auszulegen, dass die Nutzung der Einheit als Gaststätte oder Restaurationsbetrieb nach dem Tode B`s ohne Weiteres gestattet sein soll.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 24.11.2021, 539 C 6/20, ZMR 2022, 249

## Frage

- **Kann ein einzelner Wohnungseigentümer vom Verwalter die Entfernung der zuvor von ihm angebrachten Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken wegen der Corona-Pandemie beanspruchen?**

## Antwort

- 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.
- AG Kassel, Urteil vom 10.06.2021, 800 C 720/21, ZMR 2021, 935



## Frage

- Wenn sich die Bezeichnung als „*Laden*“ in der Teilungserklärung findet; steht dies einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "*Kulturzentrum- und Begegnungsstätte*" entgegen?

## Antwort

- Findet sich die Bezeichnung als „Laden“ in der Teilungserklärung selbst und nicht lediglich im Aufteilungsplan, legt dies nahe, dass insofern eine Zweckbestimmung geregelt werden und mit der Bezeichnung nicht die nähere Lage der Räumlichkeiten beschrieben werden sollte.
- Die **Zweckbestimmung als "Laden"** steht einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "*Kulturzentrum- und Begegnungsstätte*" entgegen, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.
- LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148

## Anmerkung

- Ähnlich entschied das LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18, ZMR 2019, 441:
- 1. 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 Zweckbindung erfolgt (vgl. LG Itzehoe, Urteil vom 01.04.2016 - 11 S 93/15, ZMR 2018, 362).
- 2. 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.

## Frage

- **Ist die Nutzung eines Teileigentums als Fitness-Studio generell störender als der Betrieb eines Supermarkts?**

## Antwort

- 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.
  
- **LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021, 11 T 17/20, ZMR 2021, 608**

## Frage

- **Kann ein Eigentümer auch nach der WEG-Reform 2020 Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren?**

## Antwort

- **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.**
- **LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20, ZMR 2021, 839**

## Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 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, selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (Mischfall)?



## Antwort

- 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.
- BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826

## Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 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 Sondernutzungsrechts gerichtet sind, selbst geltend machen?

## Antwort

- **Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826 = WuM 2021, 521).**
- **BGH, Urteil vom 01.10.2021, V ZR 48/21, ZMR 2022, 230**

## Frage

- **Muss übermäßiges Rauchen, wie es in der Teileigentumseinheit - einer sog. Raucherneipe - stattfindet von Mitwohnungsgegentümern geduldet werden?**

## Antwort

- **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 ein 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. Raucherkeipe - stattfindet und das eine Außenwirkung in Bezug auf die übrigen Wohnungen anderer Miteigentümer hat, ist „vermeidbar“ und muss nicht von Mitwohnungseigentümern geduldet werden.**
- **AG Hamburg-St. Georg, 26.02.2021, 980b C 41/19, ZMR 2021, 428**
- Anmerkung: kritisch dazu Riecke, ZMR 2021, 785 f.

## Fragen

- Wann und wie lange darf ein Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr Bestand haben?
- Muss ein marodes Parkhaus - ggf. auch unwirtschaftlich – „saniert“ werden oder gilt § 22 WEG analog?
- -----
- § 22 WEG: Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

## Antwort 1

- **1a. Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen.**
- **1b. Auf Dauer kann die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (hier: Brandschutzmängel) jedenfalls dann nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden, wenn dadurch die Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird; die Wohnungseigentümer können sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen nicht durch ein mehrheitlich verhängtes Nutzungsverbot entziehen (Fortführung von Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, ZfIR 2018, 553 Rn. 21 f.).**
- **BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60**

## Antwort 2

- **2. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist; die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, werden durch die Vorschrift nicht begrenzt.**
- **BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60**



## Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

- **Vorbemerkung:**
- **Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die modernisierende Instandsetzung stellt keine eigene 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.**

## Fragen

- **Sind vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere Alternativangebote einzuholen?**
- **Wenn JA: Gilt dies auch bei Folgeaufträgen?**

## Antwort

- 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.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23.04.2021, 980b C 33/20, ZMR 2021, 616

# Veräußerungszustimmung

- Frage
- Ist im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses der Verwalter nach **§ 12 Abs.1 WEG** ein Dritter oder als Organ der WEG anzusehen?

## Antwort

- **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).**
- **AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523**

# Verwaltungsbeirat

- Frage
- **Widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird?**

## Antwort

- 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).
- **LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21, ZMR 2021, 922**

## Frage

- **Ist vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die künftige Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen?**



## Antwort

- Es ist seit 1.12.2020 vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die entsprechende Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen.
- Der Sondereigentümer der WEG hat ein Recht darauf, dass seine Anträge, sofern sie rechtzeitig vor der Versammlung gestellt wurden, auf der Versammlung erörtert werden und **darüber** - wenn nicht aus sachlich gerechtfertigten Gründen eine Abstimmung nicht erfolgen kann oder soll - **auch abgestimmt wird**.
- Der Antrag „*Die Wohnungseigentümer beschließen, einen Verwaltungsbeirat mit einer Person bis maximal 3 Personen zu wählen.*“ ist nicht inhaltsgleich mit dem (abgelehnten) Antrag (genau) 3 Personen in den Beirat zu wählen.
- Wenn nur ein Kandidat noch zur Wahl steht, muss es möglich sein (auch) mit „Nein“ zu stimmen, sonst liegt keine „Beiratswahl“ vor. Wenn lediglich die Möglichkeit mit „Ja“ zu stimmen bzw. sich der Wahl zu enthalten besteht, dann liegt ein zur Teil-Nichtigkeit führender Verstoß vor.
- AG Sonthofen, Urteil vom 27.10.2021, 5 C 228/21, ZMR 2022, 161

Tschüß

