

# 32. PANTAENIUS Immobilienstagung

made by



## 13. Juni 2024 - HYATT REGENCY HOTEL Düsseldorf

### Rechtsprechungs-Update

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

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

## **Erst fragen – dann bauen**

**Eigentümer Sonnig installiert in einer nicht einsehbaren Ecke der zu seiner im Dachgeschoss gelegenen Loggia ein Klima-Splitgerät, dessen Betriebsgeräusch von den Nutzern der benachbarten Wohnungen nicht wahrnehmbar ist.**

**Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13:**

*Für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums gilt § 22 Abs. 1 WEG.*

**Die GdWE erhebt gegen S Klage auf Beseitigung der baulichen Veränderung.**

## BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

- Enthält die Gemeinschaftsordnung eine schlichte Verweisung oder eine bloße Wiederholung der damaligen Gesetzeslage, lässt sich dem in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll.

Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

→ **Hinweis:**

Weitgehende Bestätigung der Instanzrechtsprechung zur Handhabung des § 47 WEG:

- Enthält die Alt-Vereinbarung eine Erleichterung gegenüber der damaligen Rechtslage, gelten die Neuregelungen des WEMoG.
- Enthält die Alt-Vereinbarung eine Erleichterung gegenüber der damaligen Rechtslage, die über die Erleichterungen durch die Neuregelungen des WEMoG hinausgeht, gilt die Alt-Vereinbarung.
- Enthält die Alt-Vereinbarung gegenüber der damaligen Rechtslage eine Verschärfung, gilt die Alt-Vereinbarung.

## BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

- Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums beabsichtigt, hat, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird, einen entsprechenden Gestattungsbeschluss herbeizuführen, auch wenn gem. § 20 Abs. 2 oder § 20 Abs. 3 WEG ein Rechtsanspruch auf Gestattung besteht. Im Falle der Ablehnung muss er diesen notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchzusetzen (vgl.: LG Frankfurt, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760; a.A. zur früheren Rechtslage: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.11.2006 - 3 Wx 197/06, ZMR 2007, 206).
- Handelt er dem zuwider, steht den übrigen Wohnungseigentümern ein Unterlassungsanspruch zu, der allerdings, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, gem. § 9a Abs. 2 WEG nur durch die GdWE ausgeübt wird (vgl.: BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZWE 2022, 209; BGH, Urt. v. 16.7.2021 - V ZR 284/19, ZMR 2021, 992).

### → Hinweis:

Die Ausübung von Abwehransprüchen in Ansehung des Sondereigentums steht nur dem jeweils betroffenen Sondereigentümer zu und zwar auch dann, wenn zwar Gemeinschaftseigentum betroffen ist, gleichzeitig aber eine Störung bei der Nutzung des Sondereigentums vorliegt; eine „Vergemeinschaftung“ ist ausgeschlossen (vgl.: BGH, Urt. v. 1.10.2021 – V ZR 48/21, ZWE 2022, 230; BGH, Urt. v. 11.6.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826).

## BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

- Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch gem. § 20 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG zustehe.
- Durch § 20 Abs. 1 WEG wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird oder ein Anspruch auf Gestattung besteht.
- Darin liegt entgegen der Auffassung der Revision auch keine bloße Förmerei.  
Hierdurch werden zum einen die übrigen Wohnungseigentümer nicht in die Rolle gedrängt, auf die Erhebung einer Klage durch die GdWE hinwirken zu müssen.
- Vorteil des nunmehr eindeutig geregelten Verfahrens ist außerdem, dass mit Bestandskraft eines gestattenden Beschlusses (bzw. Rechtskraft eines den Beschluss ersetzenden Urteils) die Zulässigkeit der baulichen Veränderung zwischen den Wohnungseigentümern ebenso wie im Verhältnis zu jeweiligen Rechtsnachfolgern feststeht.

## **Streit um (privilegierte) bauliche Veränderungen**

**Die GdWE besteht aus zwei im Jugendstil errichteten Wohngebäuden und steht unter Denkmalschutz.**

**Im Gegensatz zum Vorderhaus ist das durch einen Innenhof getrennte Hinterhaus eher schlicht gehalten; das Treppenhaus ist steil und weniger als 1 m breit.**

**Vorder- und Hinterhaus wurden auf Höhe des 1. OG nachträglich durch einen Durchgang verbunden; ein Aufzug ist nur im Vorderhaus vorhanden.**

**Die nicht gehbehinderten Eigentümer der im 3. und 4. OG des Hinterhauses gelegenen Wohnungen beantragen als Zugang für Menschen mit Behinderungen die Errichtung eines Außenaufzugs am Hinterhaus durch die GdWE, hilfsweise die Gestattung, den Anbau des Außenaufzugs selbst vornehmen zu dürfen.**

**Beide Anträge werden abgelehnt.**

**Die antragstellenden Eigentümer erheben Beschlussersetzungsklage.**

# Wann besteht ein Anspruch auf Gestattung baulicher Veränderungen?

## § 20 WEG – 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,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3)

Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

## **BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241**

- Die Geltendmachung des Anspruchs aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG setzt nicht voraus, dass der antragstellende Eigentümer, dessen Angehörige oder Mieter von einer Behinderung betroffen und auf die Realisierung der beantragten Maßnahme angewiesen sind.
- § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG setzt nicht voraus, dass durch die begehrte Maßnahme völlige Barrierefreiheit erreicht wird. Eine Barriere-Reduzierung, die der Nutzung durch Menschen mit einer Behinderung förderlich ist, reicht aus.
- Im Rahmen des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 - 4 WEG ist im Wege der Beschlussersetzung grundsätzlich (nur) ein positiver Grundlagenbeschluss über das „Ob“ der Maßnahme durchsetzbar, während die konkrete Ausgestaltung der Durchführung (das „Wie“) gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG dem Entscheidungsermessen der Eigentümer vorbehalten ist, welches regelmäßig nicht durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden kann.

## **BGH, Urt. v. 23.6.2023 - V ZR 158/22, MDR 2023, 1104**

Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn ausschließlich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war.



## BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Im Zuge der Beschlussersetzung ist auch darüber zu entscheiden, ob dem antragstellenden Eigentümer die Durchführung der baulichen Veränderung selbst und auf eigene Kosten gestattet wird (§§ 20 Abs. 1 Alt. 1, 21 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG) oder ob die GdWE die Maßnahme auf Kosten des Antragstellers vornimmt (§§ 20 Abs. 1 Alt. 2, 21 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 WEG).
- Letzteres dürfte bei (wie hier) erheblichen konstruktiven Eingriffen in den Baukörper und den damit verbundenen technischen (Haftungs-)Risiken in der Regel den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig auch angemessen.  
Die Angemessenheit ist nur in atypischen Ausnahmefällen zu verneinen. Dies kommt nur in Betracht, wenn entgegen der typisierenden Wertentscheidung des Gesetzgebers im konkreten Einzelfall durch die bauliche Veränderung Nachteile entstehen, welche außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen.

# Beschlusskompetenz für faktische Sondernutzungsrechte?

## § 10 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 WEG – Allgemeine Grundsätze

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Vereinbarungen [...] wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

## § 20 Abs. 1 WEG – Bauliche Veränderungen

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

## § 21 Abs. 1 u. 3 WEG – Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1)

Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen.

Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(3)

Die Kosten anderer als der in den Abs. 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen.

Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1.

## BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Es bestehen keine Bedenken gegen die Beschlusskompetenz zur Begründung eines „faktischen Sondernutzungsrechts“ ohne eine nach früherer Rechtslage notwendige Vereinbarung, soweit durch eine bauliche Veränderung eine neue Nutzungsmöglichkeit entsteht oder eine bestehende erweitert wird (vgl.: LG München I, Beschl. v. 4.7.2023 – 1 S 5214/23 WEG, ZWE 2024, 46; Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; LG Düsseldorf, Urt. v. 11.11.2022 – 19 S 19/22, ZMR 2023, 391).
- Dass denjenigen Wohnungseigentümern, denen die Durchführung einer baulichen Veränderung gestattet oder diese auf deren Verlangen durch die GdWE durchgeführt wird, die alleinige Nutzung zusteht, ist die schlichte Folge der gesetzlichen Neuregelung des § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 WEG.
- Ob die Beschlusskompetenz aus §§ 20, 21 WEG auch die Befugnis einschließt, explizit vereinbarte Gebrauchsregelungen oder Nutzungszweckbestimmungen zu ändern, hat der BGH ausdrücklich offen gelassen.  
In der Literatur ist dies umstritten und wird überwiegend abgelehnt (so: BeckOK WEG/Elzer, 55. Ed. 1.1.2024, § 20 Rn. 59 ff.; Suilmann, ZWE 2022, 268; a.A.: NK-BGB/Brücher/Schultzky, 5. Aufl. 2022, WEG § 20 Rn. 27; Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst, ZWE 2021, 27 f.; umfassend zum Streitstand: Bärman/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 38 ff.).

# Die letzte Verteidigungslinie

## § 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(4)

**Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.**

- Gem. § 20 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestatten (müssen dies aber grundsätzlich nicht).
- § 20 Abs. 2 u. 3 WEG regeln, ob die Eigentümer zustimmen müssen, d.h., ob ein Ablehnungsbeschluss nicht ausnahmsweise rechtswidrig ist.
- § 20 Abs. 4 WEG regelt den umgekehrten Fall, nämlich die Frage, wann ein positiver Gestattungsbeschluss (vom überstimmten Eigentümer) angegriffen werden kann.

Gem. § 20 Abs. 4 WEG ist ein positiver Gestattungsbeschluss grds. nur dann rechtswidrig, wenn durch die gestattete bauliche Veränderung

- eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirkt wird,  
oder
- ein einzelner Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis anderen gegenüber unbillig benachteiligt wird.

## BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Aufgrund der gesetzlichen Werteentscheidung zugunsten privilegierter baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 4 WEG ist eine grundlegende Umgestaltung typischerweise nicht anzunehmen.
- Im Übrigen ist von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG grundsätzlich nur im Ausnahmefall auszugehen.

### → Hinweis:

Weitgehende Bestätigung der Instanzrechtsprechung:

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur ist Bezugspunkt einer grundlegenden Umgestaltung die Anlage als solche. Da der Gesetzgeber die Gestattung baulicher Veränderungen deutlich erleichtern wollte, ist der Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ viel enger zu verstehen, als der Begriff der „Eigenartsänderung“. Nur im Ausnahmefall ist davon auszugehen, dass durch eine Umgestaltung das „Gepräge der Anlage“ so verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht. Bloße architektonische Disharmonien zählen also nicht dazu.

Demnach macht grundsätzlich z.B. der zusätzliche Einbau eines Dachflächenfensters, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben, Vorstellbalkonen oder der An- oder Einbau von Aufzügen nicht schon per se eine grundlegende Umgestaltung aus (vgl.: LG München I, Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; AG Bremen, Urt. v. 2.11.2022 – 28 C 34/22, NJW-Spezial 2023, 130; AG Hannover, Urt. v. 9.3.2022 – 482 C 8604/21, ZMR 2022, 423); anders wohl beim Anbau eines Aufzugs an die (preisgekrönte) Jugendstilfassade des Vorderhauses (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400).

## BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Auch ist bei privilegierten baulichen Veränderungen grundsätzlich nicht von einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen Wohnungseigentümern i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG auszugehen.
- Es bedarf ohnehin einer besonders schweren individuellen Benachteiligung im Sinne eines nicht hinnehmbaren „Sonderopfers“.

### → Hinweis:

Weitgehende Bestätigung der Instanzrechtsprechung:

Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann.

Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen.

Eine unbillige Benachteiligung setzt vielmehr voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht als „Sonderopfer“ abverlangt werden dürfte.

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur scheidet eine unbillige Benachteiligung bereits dann aus, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind, insbesondere im Falle einer bloß optisch wirkenden Veränderung (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400; AG Hamburg, Urt. v. 15.3.2022 – 9 C 277/21, ZMR 2022, 660).

## Und wie läuft's umgekehrt?

### BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, WuM 2024, 171

- Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, hängt die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht davon ab, ob eine privilegierte Maßnahme tatsächlich vorliegt, insbesondere nicht davon, ob die bauliche Veränderung angemessen ist. Denn den Wohnungseigentümern steht es gem. § 20 Abs. 1 WEG ohnehin frei, bauliche Veränderungen zu gestatten, auch wenn hierauf kein Rechtsanspruch besteht.
- Ob die Anspruchsvoraussetzungen einer privilegierten Maßnahme vorliegen, ist nur dann zu prüfen, wenn sich der antragstellende Eigentümer gegen einen Negativbeschluss wendet bzw. Beschlussersetzungsklage erhebt.
- Wendet sich ein anderer Eigentümer mit der Anfechtungsklage gegen den Gestattungsbeschluss, ist nur zu prüfen, ob die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG eingehalten wurden.
- Da die beschlossene bauliche Veränderung jedenfalls ihrer Kategorie nach der Herstellung eines behindertengerechten Zugangs dienen sollte, ist auch in diesem Kontext davon auszugehen, dass solche Maßnahmen typischerweise keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirken.



## **Gut gemeint – schlecht gemacht?**

**Eigentümer E hat -ohne Gestattungsbeschluss- den seiner Wohnung zugeordneten Balkon durch eine Vollverglasung in einen Wintergarten verwandelt.**

**Die übrigen Eigentümer sind strikt dagegen.**

**In der Eigentümerversammlung wird daher beschlossen:**

*Der Eigentümer E ist verpflichtet, bis zum Ablaufe des 30.7.2024 die Vollverglasung seines Balkons zu entfernen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen.*

*Erfolgt dies nicht fristgerecht, erteilt der Verwalter Rechtsanwalt R den Auftrag, den Rückbauanspruch durchzusetzen.*

**E erhebt gegen den Beschluss Anfechtungsklage.**



## **BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 122/18, ZMR 2019, 619**

Ein Beschluss, durch den dem einzelnen Wohnungseigentümer persönliche Handlungs- oder Unterlassungspflichten auferlegt werden, die er ihm weder gesetzlich noch aufgrund Vereinbarung obliegen, ist mangels Beschlusskompetenz nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 9.3.2012 – V ZR 161/11, NZM 2012, 412).

## **BGH, Urt. v. 21.7.2023 – V ZR 1215/21, ZMR 2023, 997**

Es ist den Wohnungseigentümern aber gestattet, einzelne Wohnungseigentümer zu einem rechtmäßigen Verhalten aufzufordern und ihnen hierfür eine Frist zu setzen.

Wird dies als Ge- oder Verbot beschlossen, ist der Beschluss nächstliegend als ein solcher bloßer Aufforderungsbeschluss auszulegen, denn es ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer keinen nichtigen Beschluss fassen wollen (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung).

Ein solcher Beschluss kann nur mit formellen Beschlussmängeln angefochten werden, denn die Frage, ob der geltend gemachte Anspruch tatsächlich besteht oder nicht, ist ausschließlich im folgenden Rechtsstreit zu klären.

## **Erst prüfen – dann zahlen**

**Die GdWE beschließt, Dachdecker D mit der Erneuerung der Dacheindeckung zu Kosten i.H.v. 117.000,00 € zu beauftragen.**

**Bald nach Auftragserteilung stellt D eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von 62.000,00 €, die von Verwalter V bezahlt wird.**

**Nach dem Beginn der Arbeiten zahlt V an D weitere Abschläge i.H.v. 34.500,00 €, ohne dass insoweit Abschlagsrechnungen gestellt wurden.**

**Daraufhin geraten die GdWE und D in Streit und der Auftrag wird gekündigt. Ein Gutachter stellt fest, dass die Arbeiten an dem Dach bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt wurden. Die bisher erbrachten Leistungen seien vollständig unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.**

**Die GdWE verklagt V auf Rückzahlung der geleisteten Zahlungen und erhebt zusätzlich Feststellungsklage, dass V ihr alle Schäden zu ersetzen habe, die ihr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen.**

- Zwar muss der Verwalter keine besonderen bautechnischen Kenntnisse besitzen, er muss bei der Abwicklung von Bauvorhaben der GdWE aber die Sorgfalt an den Tag legen, die auch ein nicht mit besonderen Kenntnissen ausgestatteter Immobilieneigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst an den Tag legen würde.
- Daher gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, vor der Begleichung einer Abschlagsrechnung zu prüfen, ob diese dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist. Hierfür muss eine Aufstellung vorliegen, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglicht. Weiter ist zumindest stichprobenartig zu prüfen, ob die Abschlagsrechnungen zum Auftrag und zum gelieferten Material sowie zum Baufortschritt passen. Soweit Abschlagrechnungen für Material gestellt werden, muss der Besteller an diesem dem Auftraggeber Eigentum verschaffen oder zumindest eine Sicherheit leisten.
- In der Begleichung der Abschlagsrechnungen ohne entsprechende Prüfung liegt ein schuldhafter Pflichtverstoß des Verwalters, insbesondere dann, wenn Zahlungen ohne (korrekte) Rechnung geleistet werden.

## **BGH, Urt. v. 26.1.2024 – V ZR 162/22, NZM 2024, 293**

- Solche Pflichtverletzungen führen aber nicht zwangsläufig zum Eintritt eines zu ersetzenden Schadens im Vermögen der GdWE.
- Angesichts des nur vorläufigen Charakters von Abschlagszahlungen kann ein Schaden nur eintreten, wenn die geleisteten Abschläge den Wert der erbrachten Leistungen übersteigen. Sind diese mangelhaft, kann der Werkunternehmer immer noch zur Mangelbeseitigung schreiten.
- Ist dagegen das Vertragsverhältnis aus der Erfüllungsphase in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für den entstandenen Schaden. Dies aber nur Zug-um-Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE gegen den Auftragnehmer.

## **BGH, Urt. v. 21.4.2023 – V ZR 86/22, ZMR 2023, 649**

Ein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden entfällt nicht dadurch, dass der Schadensbetrag in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird.

- Ein Pflichtverstoß liegt bei größeren Baumaßnahmen auch vor, wenn der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht zuvor auf seine fehlende Fachkompetenz hinweist und auch keine Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns vorbereitet.

### **Diese Bedenken- und Enthaftungshinweise gehören in das Protokoll der Versammlung**

Der Verwalter weist darauf hin, dass er keine besonderen bautechnischen und -rechtlichen Kenntnisse besitzt.

Daher weist der Verwalter weiter darauf hin, dass, bevor die Eigentümer über die Vergabe technisch anspruchsvoller oder aufwändiger Erhaltungsmaßnahmen entscheiden, nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung die Beauftragung eines Bausachverständigen, zur Ermittlung des Umfangs und der Ursachen der festgestellten Schäden, der zur Mangelbeseitigung erforderlichen Arbeiten, von Sanierungsalternativen sowie der voraussichtlichen Kosten erforderlich ist, da der Verwalter dies mangels Fachkompetenz nicht leisten kann.

Zudem weist der Verwalter mit Blick auf die Komplexität und den Umfang der geplanten Maßnahme darauf hin, dass er mangels eigener Fachkunde bei der Erstellung von Leistungsverzeichnissen nebst Ausschreibung der Gewerke, der Bauüberwachung nebst Abnahme und Mängelüberwachung nur die Sorgfalt schuldet, die ein durchschnittlicher Immobilieneigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst an den Tag zu legen hat.

Daher hat der Verwalter die vorliegenden Vergleichsangebote von [...] vorgelegt und empfiehlt den Eigentümern, einen Bausachverständigen [...] mit der Ausführung der o.g. Tätigkeiten zu beauftragen.

## **Wir drehen an der Kostenschraube**

**Die Tiefgarage der Wohnanlage Neidgasse weist neben „einfachen“ PKW-Stellplätzen auch einige Mehrfachparkeranlagen (Duplexparker) auf, an denen jeweils Teileigentum begründet ist.**

**Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Kosten der Tiefgarage von sämtlichen Stellplatzeigentümern gemeinschaftlich nach MEA getragen werden.**

**Die Eigentümerversammlung beschließt:**

„Ab dem 1.1.2024 werden die nur für die Mehrfachparker anfallenden Betriebs- und Erhaltungskosten unter Freistellung der übrigen Teileigentümer nur von den Teileigentümern der Mehrfachparker, untereinander nach der Anzahl der Stellflächen, getragen.“

## **§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG – Nutzungen und Kosten**

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

### **BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, IMR 2024, 2188**

- Der Beschluss über die Verteilung der für die Doppelparker anfallenden Kosten ist nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.
- Das gilt - entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Ansicht - auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Dieses im Vergleich zur vorherigen Rechtslage weite Verständnis ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut und steht mit dem gesetzgeberischen Ziel der Regelung in Einklang.

## BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, IMR 2024, 2188

- Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.
- Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.
- Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilerschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs bzw. den Maßstab der Kostenverursachung berücksichtigt.

Daran gemessen ist der Beschluss nicht zu beanstanden.



## **Wir drehen an der Kostenschraube II**

**Alle Fenster im räumlichen Bereich der einzelnen Wohneinheiten sind in etwa gleich alt und weisen einen identischen Erhaltungszustand auf. Die einzelnen Wohnungen sind mit Blick auf Art und Anzahl der Fenster vergleichbar.**

**Da Eigentümer Streitgibel die Instandsetzung der Fenster im Bereich seiner Wohnung durch und auf Kosten der Gemeinschaft verlangt, beschließt die Eigentümerversammlung:**

Die Fenster im Bereich der Wohnung des Eigentümers S werden durch die Gemeinschaft auf der Grundlage des Angebots der Fa. X vom 22.1.2023 zu Kosten von 54.000,00 € ausgetauscht.

Die Kosten der Maßnahme trägt der Eigentümer S alleine.

## **LG Stuttgart, Urt. v. 20.7.2022 – 10 S 41/21, ZMR 2022, 824**

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, warum ein einzelner Sondereigentümer die Kosten für die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum alleine tragen soll, während es für die übrigen Wohnungseigentümer für identische Fälle (zunächst) bei der bisherigen Regelung verbleibt, wird der Gleichbehandlungsgrundsatz bereits dann verletzt, wenn der einzelne Eigentümer gegenüber den übrigen Eigentümern durch einen Einzelfallbeschluss zurückgesetzt wird.

Der betroffene Eigentümer muss sich nicht darauf verweisen lassen, spätere Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz anfechten zu müssen, er kann bereits den ihn betreffenden Einzelfallbeschluss anfechten.

## **LG Frankfurt/Main, Urt. v. 30.3.2023 – 2-13 S 15/22, ZWE 2023, 320**

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird erst dann verletzt, wenn in einem späteren identischen Fall der Beschluss gefasst wird, dass die Kosten der Maßnahme von allen Eigentümern getragen werden sollen.

Dies verweist den vom Einzelfallbeschluss betroffenen Eigentümer auf die (zukünftige) Anfechtung eines Folgebeschlusses, der dies missachtet.

## BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 87/23, NZM 2024, 421

- Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Er berücksichtigt im Hinblick auf die allein im Bereich des Sondereigentums des Klägers befindlichen Fenster die Gebrauchsmöglichkeit des Klägers (vgl.: LG Frankfurt/Main, Urt. v. 31.5.2023 – 2-13 S 91/22, ZMR 2023, 912).
- Der Beschluss entspricht auch insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den Austausch der Fenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle zu treffen.
- Wenn die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme beschließen, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.

## **Streithammel**

**Die GdWE Lümmelweg besteht aus zwei Doppelhaushälften.**

**Wie nicht anders zu erwarten, liegen die beiden Eigentümer A und B im Dauerstreit.**

**In einem um die turnusmäßige Reinigung der gemeinschaftlichen Entwässerungsrinnen geführten Rechtsstreit wurde B zu deren Reinigung in einem bestimmten Zeitraum verurteilt.**

**Als sich A und B später auf dem Grundstücksvorplatz treffen, hält A dem B vor, dass dieser seiner Reinigungspflicht nicht nachkomme.**

**B tituliert A daraufhin als „Lachfigur“ und „Idiot“.**

**A mahnt B daraufhin ab, der eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgibt.**

**In dem zugehörigen Begleitschreiben erklärt R, Anwalt des B, dass die abgemahnten Äußerungen nur gemacht wurden, weil A den B zuvor „unflätig angepöbelt“ habe.**

**A verklagt B auf Unterlassung der im Begleitschreiben aufgestellten Behauptung.**

**Die nicht für WEG-Sachen zuständige 9. Zivilkammer des LG Hamburg weist die Berufung des A gegen die Abweisung der Unterlassungsklage zurück.**

## **BGH, Urt. v. 22.9.2023 – V ZR 254/22, NZM 2023, 933**

Die 18. Zivilkammer des LG Hamburg als zuständige Kammer für WEG-Sachen hätte über die Berufung entscheiden müssen, wenn es sich um eine WEG-Sache handelte.

Geht es um Ansprüche zwischen Wohnungseigentümern wegen ehrverletzenden Äußerungen, handelt es sich aber nur dann um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit, wenn diese in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigt werden.

Nur diese weisen den notwendigen inhaltlichen Zusammenhang mit einer Angelegenheit auf, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer resultiert.

Dass die Parteien Wohnungseigentümer sind und deren Streit im Zusammenhang mit einer wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheit steht, ist nur der Anlass für die Äußerung.

Deren Zulässigkeit richtet sich nach dem allgemeinen Zivilrecht, ohne dass spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Vorschriften entscheidungsrelevant wären.