



Hügel/Elzer

WEG-Recht 2021

Stand 4. November 2021





COVID-19

Impuls-Überblick

Schwerpunkte

- Gesetzgebung
 - COVMG
- Praxis
 - Versammlungen
 - Hygieneanordnungen der Verwaltungen

Rechtsprechung

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

- Fraglich ist, welche Wirkungen § 6 COVMG für Verwalter hatte, dessen Amt am [29.2.2020](#) endete.

§ 6 COVMG Wohnungseigentümergeinschaften

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes [bleibt](#) bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

- Die Regelung in § 6 Abs. 1 COVMG führt **nicht** dazu, dass ein Verwalter, dessen Amtszeit **abgelaufen** war, wieder ins Amt gesetzt worden ist.

AG Lehrte, Urteil v. 14.5.2021, 14 C 136/21

- Verwalter B legt am 11. Januar 2021 **zum 31. Dezember 2020** sein Amt nieder.
- Am 6. April 2021 lädt B dennoch zu einer Eigentümerversammlung für den 30. April 2021.
- Wohnungseigentümer K meint, B sei dazu nicht mehr befugt. Im Wege der einstweiligen Verfügung beantragt er daher, B bis zum 30. September 2021 jegliche Verwaltungstätigkeit für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu untersagen, insbesondere das Abhalten von Versammlungen. B ist der Ansicht, sie übe ihr Verwalteramt gem. § 6 Abs. 1 COVMG bis zu ihrer Abberufung oder Bestellung eines neuen Verwalters aus.

AG Lehrte, Urteil v. 14.5.2021, 14 C 136/21

- Der Verwalter ist trotz § 6 Absatz 1 COVMG **berechtigt**, sein Amt niederzulegen.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 29.3.2021, 2-13 T 7/21

- Verwalter B lädt zu einer Versammlung am 7. November 2020 ein. Unter Hinweis auf die am 2. November 2020 in Kraft tretende hessische Corona-Schutzverordnung vom 29. Oktober 2020 (CoronaSchutzVO) verlangt Wohnungseigentümer K, B die Durchführung der Versammlung zu **untersagen**. Er befürchtet durch die Teilnahme an der Versammlung die Begehung einer Ordnungswidrigkeit (§ 1 CoronaSchutzVO sieht vor, dass Aufenthalte im öffentlichen Raum nur alleine oder mit den Angehörigen eines weiteren Hausstandes bis zu einer Gruppengröße von höchstens 10 Personen gestattet sind).
- Ausnahmen sind nur vorgesehen für Zusammenkünfte von Personen, die aus geschäftlichen, beruflichen, dienstlichen oder betreuungsrelevanten Gründen unmittelbar zusammenarbeiten müssen, sowie Sitzungen und Gerichtsverhandlungen).

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 29.3.2021, 2-13 T 7/21

- Das Amtsgericht **erlässt** die einstweilige Verfügung. Hiergegen wendet sich B mit seinem Widerspruch, den er, nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache angesichts des Zeitablaufs übereinstimmend für erledigt erklärt haben, auf die Kostenfolge beschränkt. B meint, der Versammlungsort, ein abgeschlossener Raum einer geschlossenen Gaststätte, sei kein öffentlicher Raum i. S. d. CoronaSchutzVO.
- Außerdem sei in den Auslegungshinweisen der Hessischen Ministerien für Wirtschaft und Soziales klargestellt worden, dass „Wohnungseigentümergebäudeversammlungen“ zulässig seien.
- Das Amtsgericht erlegt B dennoch die Kosten auf. Dagegen führt B die Beschwerde.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 29.3.2021, 2-13 T 7/21

- Bestehen zum Zeitpunkt der geplanten Versammlung objektiv **Unsicherheiten**, ob die Durchführung zulässig ist, besteht ein Anspruch auf Absage.

AG Hannover, Urteil v. 7.1.2021, 480 C 8302/20

- Ein Hannoveraner Verwalter lädt am 19.6.2020 zu einer Versammlung am 21.7.2020 ein. In seinem **Einladungsschreiben** heißt es u. a.:
 - *„Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen ordnungsgemäß zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen“.*
- Vor diesem Hintergrund sind der Einladung Vollmachtsformulare für den Verwalter beigelegt. Am 21.7.2020 findet die Versammlung statt.
- Anwesend ist nur der Verwalter. Er fasst einen Beschluss zur Änderung der Hausordnung.

AG Hannover, Urteil v. 7.1.2021, 480 C 8302/20

- Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor. Er meint, der Beschluss sei wegen **Verstoßes gegen sein Teilnahmerecht** unwirksam.
- Die Beklagtenseite hält dies für falsch. Sie ist der Ansicht, durch das Einladungsschreiben sei kein Wohnungseigentümer von der Versammlung ausgeschlossen worden. Der Verwalter habe lediglich den **Hinweis** erteilt, dass es eine Vollmachtsversammlung geben sollte.
- Diese sei auch rechtmäßig. Es hätte K im Übrigen freigestanden, persönlich zu erscheinen. Dann wäre die Versammlung nicht durchgeführt und die Hausordnung nicht geändert worden.

AG Hannover, Urteil v. 7.1.2021, 480 C 8302/20

- Lädt ein Verwalter zwar zu einer Versammlung ein, bittet er die Wohnungseigentümer aber, zu dieser nicht zu erscheinen, und kündigt er an, bei einer „Zuwiderhandlung“ die Versammlung abubrechen, sind gefasste Beschlüsse nichtig.

AG Mettmann, Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21

- Mit Schreiben vom 16.11.2020 lädt der Verwalter zu einer Versammlung am 16.12.2020 in das **Verwalterbüro** ein (dort haben nur 20 Personen Platz).
- Der Verwalter bittet die Wohnungseigentümer **dringend**, nicht persönlich zu erscheinen, sondern eine weisungsgebundene Stimmrechtsvollmacht zu erteilen.
- In der Versammlung wird die Jahresabrechnung nach § 28 Absatz 5 WEG alte Fassung genehmigt.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

AG Mettmann, Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21

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

AG München, Urteil v. 24.3.2021, 482 C 10307/21

- Der Verwalter B informiert die Wohnungseigentümer am 12. Mai 2020, dass das im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Schwimmbad und die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sauna bis auf weiteres geschlossen bleiben „gemäß Information der Bayerischen Staatsregierung und die gültige Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung“.

AG München, Urteil v. 24.3.2021, 482 C 10307/21

- Dies hält Wohnungseigentümer K **nicht** für richtig. Er verklagt daher B vor dem 1.12.2020 auf Verschaffung des Zutritts zum Schwimmbad, hilfsweise zur Erstellung eines Betretungs-/Hygienekonzepts.
- Bad und Sauna könnten nur von den Wohnungseigentümern bzw. von deren Mietern betreten werden. Jeder Wohnungseigentümer verfüge über einen Einlasschip, auf dem die jeweilige Wohnungsnummer gespeichert sei. Hierdurch sei es möglich, den Zugangscodes zu sperren.
- Es gebe für die Schließung weder einen Beschluss noch eine Verfügung der bayerischen Staatsregierung.

AG München, Urteil v. 24.3.2021, 482 C 10307/21

- In einer größeren Wohnungseigentumsanlage (hier: 450 Wohnungen) ist nicht der Verwalter, sondern die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** dafür zuständig durch Beschluss zu regeln, ob und mit welchem Betretungs-Hygiene-Konzept das Schwimmbad wiedereröffnet werden soll.
- In einer solchen Anlage ist der Verwalter auch nicht verpflichtet, während der Pandemie einen Umlaufbeschluss zu initiieren. Es kann sicher damit gerechnet werden, dass mindestens ein Eigentümer nicht oder ablehnend reagieren wird.

AG Kassel, Urteil v. 10.6.2021, 800 C 720/21

- Verwalter B bringt im Januar 2021 in
 - 2 Personenaufzügen,
 - an der Eingangstür und
 - in einem Aushangkasten im Eingangsbereich
- Schilder an, die die Aufschrift „Bitte Maske tragen“ und ein entsprechendes Symbol enthalten.
- Wohnungseigentümer K hält dieses Vorgehen für **rechtswidrig**, da es an einem entsprechenden Beschluss fehle. Auch das öffentliche Recht sehe diese Schilder nicht vor. Die Schilder erzeugten „Angst und Verunsicherung“. Es existiere kein wissenschaftlich hinreichender Nachweis, dass eine Maske einen tauglichen Schutz vor Infektionen mit dem SARS-Cov2-Virus biete. Demgegenüber seien Nachteile durch das Tragen einer Maske zu besorgen.

AG Kassel, Urteil v. 10.6.2021, 800 C 720/21

- K beantragt daher, B zu verurteilen, die „Masken-Schilder“ mit den Aufschriften „Bitte Maske tragen“ ersatzlos zu entfernen.
- B beantragt, die Klage abzuweisen und merkt an, der **Verwaltungsbeirat** habe ihn angesprochen und auf das hohe Durchschnittsalter der Wohnungseigentümer hingewiesen, von denen viele auf häusliche Pflege. Der Verwaltungsbeirat habe dazu geraten, Hinweisschilder anzubringen.
- Folglich handele es sich um eine Verwaltungsmaßnahme, zu deren Anordnung er befugt sei. An einem Eingriff in das Persönlichkeitsrecht des K fehle es.

AG Kassel, Urteil v. 10.6.2021, 800 C 720/21

- Ein Wohnungseigentümer kann vom **Verwalter** nicht die die Entfernung von Schildern mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken wegen der Corona-Pandemie verlangen.



Das Verfahrensrecht

Impuls-Übersicht

Prozesse im Zusammenhang mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

-
- Klagen **Dritter** gegen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - § 43 Absatz 1 WEG
 - als **Annex**:
Möglichkeit, dort auch Haftungsklagen nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG zu erheben
 - Klagen der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** gegen Wohnungseigentümer
 - § 43 Absatz Nr. 2 WEG (Rechte)
 - Klage der Wohnungseigentümer **gegen** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - § 43 Absatz Nr. 2 WEG (Pflichten)
 - **Beschlussklagen**
 - § 43 Absatz 2 Nr. 4 WEG
 - Anfechtungsklage
 - Nichtigkeitsklage
 - Beschlussersetzungsklage
 - Klage auf **Vereinbarung?**

Beschlussklagen (§ 44 I WEG)

- Anfechtungsklage
- Nichtigkeitsklage
- Beschlussersetzungsklage

- **Streitgegenstand?**
 - Beschluss oder
 - Beschlussmangel?
 - Folgen: ua Kosten und Tenor
- **Einwirkung durch Verwalter?**
 - Vergleich
 - Anerkenntnis
- **Kosten**
 - § 16 II 2 WEG?

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Prozess

-
- § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
 - Verwalter
 - § 9b Absatz 1 Satz 2 WEG (hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten; § 181 BGB)
 - Wohnungseigentümer
 - § 43 Absatz 1 Satz 1 WEG
 - Beschlussklagen und § 43 Absatz 2 Nr. 2 WEG?
 - ❖ § 57 ZPO?
 - ❖ Verwalterbestellung?
 - ❖ „kupierte“ Gesamtvertretung
 - Verwalter klagt
 - ❖ § 9b Absatz 2 WEG (Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).

Nebenintervention

eines Wohnungseigentümers

- auf **Seiten** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- **Gebotenheit** (§ 44 Absatz 4 WEG)
 - eine Streithilfe ist **geboten**, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers **ausnahmsweise** nicht allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überlassen werden kann (BR-Drs. 168/20, 95)

gegen den Verwalters

- Zwang zur **Streitverkündung** gegen den Verwalter wegen Wegfalls von § 49 Absatz 2 WEG?

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Wann aber kann man der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Rechtsverteidigung nicht allein überlassen? In verwalterlosen Gemeinschaften?
- Mit den **zurückliegenden** BGH-Entscheidungen ist jedenfalls anzunehmen, dass eine Streithilfe **nicht** im Sinne vom § 44 Absatz 4 WEG geboten ist, wenn
 - sich der angefochtene Beschluss auf die einzelnen Wohnungseigentümer **unterschiedlich** auswirkt,
 - der Streithelfer aus nur in **seiner** Person liegenden Gründen ein besonderes Interesse an der Aufrechterhaltung des Beschlusses hat,
 - dem Streithelfer ein Erfolg der Anfechtungsklage **willkommen** wäre,
 - der Streithelfer eine **andere Rechtsauffassung** vertritt als die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
 - der Beschluss von den Stimmen **eines** Wohnungseigentümers getragen wird bzw. nur ein Wohnungseigentümer mit seiner Stimmenmehrheit das Zustandekommen des Beschlusses verhindert hat.

Rechtsprechung

BGH, Beschluss vom 30.9.2021, V ZR 258/20

- Bei einer Nichtzulassungsbeschwerde, die nach dem 1.12.2020 eingelegt worden ist, wird fraglich, ob nach § 71 Abs. 1 Satz 2 GKG bereits der neue § 49 GKG anwendbar ist.

BGH, Beschluss vom 30.9.2021, V ZR 258/20

- Ist eine Anfechtungsklage vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängig geworden, bemisst sich der Streitwert analog § 48 Abs. 5 WEG auch für nach diesem Zeitpunkt eingelegte Rechtsmittel nach § 49a GKG a.F. und nicht nach § 49 GKG.

BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Wohnungseigentümer K1 und K2 übertragen im Mai 2001 ihr Wohnungseigentum an ihre Tochter, wobei sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vorbehalten. Im Juni 2018 beschließen die Wohnungseigentümer, eine X-GmbH mit der Pflege der Außenanlage zu beauftragen.

BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Diesen Beschluss greifen K1 und K2 um Juli 2018 an. Im September 2018 teilen sie dem Gericht die Eigentumsübertragung aus dem Jahre 2001 mit und reichen eine auf den Mai 2001 datierte Vollmacht ein, mit der sie von ihrer Tochter bevollmächtigt worden waren, deren Rechte in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter im eigenen Namen geltend zu machen.
- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Berufung bleibt ohne Erfolg.
- Mit der Revision möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

BGH, Urteil v. 27.11.2020, V ZR 71/20

- Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu **ermächtigt** worden ist, eine Anfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind.
- Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits **innerhalb der Klagefrist** des § 45 Satz 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 5/21

- Es handelt sich um eine Zweiergemeinschaft. Einen Verwalter gibt es nicht. Wohnungseigentümer K beschließt auf einer Versammlung, zu der Wohnungseigentümer B nicht erscheint, für eine Reparatur des Daches Vorschüsse auf eine Sonderumlage i. H. v. 100.000 EUR. K klagt gegen B auf Zahlung des auf diesen entfallenden Betrages i. H. v. 49.970 EUR auf das Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Das Amtsgericht meint, K sei nicht berechtigt, die Forderung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuklagen.
- Hiergegen richtet sich die Berufung des K. Nach Hinweis stellt K die Klage auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 5/21

- Klagt eine verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche ein, wird sie von den Wohnungseigentümern vertreten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht als Partei im Prozess gegenüberstehen.
- Für die Wirksamkeit der Klageerhebung kommt es nicht darauf an, ob ein Beschluss der Wohnungseigentümer vorliegt. Denn die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis ist von der Berechtigung im Innenverhältnis unabhängig.

AG Wiesbaden, Beschluss v. 4.5.2021, 91 C 944/21

- Wohnungseigentümer K klagt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf eine Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung zur Bestellung eines Verwalters. Ein Verwaltungsbeirat ist **nicht** bestellt.
- In der Wohnungseigentumsanlage gibt es 3 Untergemeinschaften. In der Vergangenheit bestellte jede Untergemeinschaft einen eigenen Verwalter und wurde von diesem separat verwaltet.
- Fraglich ist, ob der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein **Prozesspfleger** zu bestellen ist.

AG Wiesbaden, Beschluss v. 4.5.2021, 91 C 944/21

- Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann gemäß § 57 Absatz 1 ZPO ein Prozesspfleger bestellt werden, wenn die Verwirklichung der klägerischen Rechte sonst ernstlich gefährdet ist.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Wohnungseigentümer K will auf seiner Sondernutzungsfläche im Garten einen Brunnen anlegen. Sein auf Zustimmung zu dieser Maßnahme gerichteter Beschlussantrag wird mit den Stimmen von Wohnungseigentümer B, der die Mehrheit der Stimmen auf sich vereinigt, abgelehnt.
- Gegen den Negativbeschluss wendet sich K mit der Anfechtungsklage, verbunden mit einem Antrag auf Beschlussersetzung.
- Der Verwalter beauftragt mit der Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt. Wohnungseigentümer B beauftragt seinerseits einen Rechtsanwalt.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Das Amtsgericht weist die Klagen ab und erlegt K die Kosten des Rechtsstreites auf. Auf Antrag der beklagten Wohnungseigentümer (ohne B) setzt es die von K zu erstattenden Kosten einschließlich der Erhöhung der Verfahrensgebühr nach Nr. 1008 VV RVG um 0,6 i. H. v. 1.860,45 EUR fest.
- Den Kostenfestsetzungsantrag von B i. H. v. 1.463,70 EUR weist es hingegen zurück.
- Die Beschwerde hiergegen hat keinen Erfolg. Die in § 50 WEG a.lte Fassung geregelten Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise eine Vertretung durch mehrere Rechtsanwälte erfolgen könne, lägen nicht vor.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 55/20

- Ein mit dem Gegenstand des Rechtsstreites zusammenhängender Grund i S. v. § 50 WEG alte Fassung, der eine Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte rechtfertigt, liegt nicht deshalb vor, weil ein einzelner Wohnungseigentümer über die Mehrheit der Stimmen verfügt und den angefochtenen Beschluss gegen die Stimmen aller übrigen Wohnungs-eigentümer herbeigeführt hat.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Das Amtsgericht Mainz weist eine von Wohnungseigentümer K erhobene Anfechtungsklage ab. Das Urteil wird K am 22.1 zugestellt. In der Rechtsmittelbelehrung wird das Landgericht Mainz als zuständiges Berufungsgericht bezeichnet.
- Dorthin richtet K seine Berufung und begründet diese. Das Landgericht Mainz weist am 22.4 darauf hin, dass das Landgericht Koblenz das zuständige Berufungsgericht sein dürfte.
- K solle kurzfristig mitteilen, ob das Berufungsverfahren dorthin verwiesen werden solle.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Mit Schriftsatz vom 23.4 beantragt K die Verweisung an das Landgericht Koblenz. Die Akte geht allerdings erst am 10.6 beim Landgericht Koblenz ein. Dieses verwirft die Berufung als unzulässig. K sei keine Wiedereinsetzung zu gewähren.
- Denn K habe nicht darauf vertrauen dürfen, dass das Landgericht Mainz die Akte innerhalb der am 6.5 endenden Wiedereinsetzungsfrist weiterleiten werde.
- Dagegen wendet sich K mit der Rechtsbeschwerde.

BGH, Beschluss v. 1.7.2021, V ZB 71/20

- Der gerichtlichen Fürsorgepflicht sind im Interesse der Funktionsfähigkeit der Justiz enge Grenzen gesetzt. Nur unter besonderen Umständen kann ein Gericht gehalten sein, einer drohenden Fristversäumnis seitens der Partei entgegenzuwirken. So darf es nicht sehenden Auges zuwarten, bis die Partei Rechtsnachteile erleidet.
- Deshalb darf ein Rechtsuchender darauf vertrauen, dass ein mit der Sache bereits befasstes Gericht einen bei ihm eingereichten, aber für das Rechtsmittelgericht bestimmten Schriftsatz im ordentlichen Geschäftsgang dorthin weiterleiten wird.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 80/19

- Die Wohnungseigentümer genehmigen zu TOP 2 ihrer Versammlung vom 2.1.2018 den Entwurf des Verwalters für die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen des Jahres 2016. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- In der Klageschrift ist das Datum der Eigentümerversammlung nicht genannt. Das Amtsgericht weist die Klage wegen dieser Unklarheit wegen Versäumung der Klagefrist ab.
- Auf die Berufung gibt das Landgericht der Klage hingegen statt. Die Klagefrist ist seiner Ansicht nach gewahrt.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 80/19

- Ob sich aus der Klageschrift in für die Wahrung der Klagefrist hinreichender Deutlichkeit ergibt, welcher Beschluss angefochten werden soll, bestimmt sich nach dem **objektivierten Empfängerhorizont der beklagten Wohnungseigentümer**; wie es sich verhält, wenn die Klageschrift nebst Anlagen das Datum der Eigentümerversammlung nicht nennt, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

LG Hamburg, Urteil v. 24.3.2021, 318 S 85/19

- Wohnungseigentümer K klagt vor dem 1.12.2020 auf eine Beschlussersetzung.
- Fraglich ist, ob § 48 Absatz 5 WEG auf diese Klage entsprechend anwendbar ist.

LG Hamburg, Urteil v. 24.3.2021, 318 S 85/19

- § 21 Absatz 8 WEG alte Fassung ist gemäß § 48 Absatz 5 WEG analog für bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängige Beschlussersetzungsklagen anwendbar.

LG Baden-Baden, Beschluss v. 21.7.2021, 3 T 45/21

- Wohnungseigentümer K beantragt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens zu der Frage der Ursache von Feuchtigkeit und Schimmel in seiner Wohnung.
- Das Amtsgericht verwirft den Antrag als **unzulässig**. Zur Begründung führt es an, dass das Vorbefassungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht gewahrt worden sei. Es fehle daher am Rechtsschutzbedürfnis.
- Gegen diese Entscheidung wendet sich K.

LG Baden-Baden, Beschluss v. 21.7.2021, 3 T 45/21

- Die Durchführung eines gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichteten selbständigen Beweisverfahrens über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum **setzt nicht voraus**, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um einen Beschluss bemüht hat, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Sachverständigengutachten zu den behaupteten Mängeln einholt.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 16.4.2021, 73 C 8/21

- Die Wohnungseigentümer fassen am 17. Dezember 2020 mehrere Beschlüsse. Gegen diese geht Wohnungseigentümer K vor. Seine Klage geht am Montag, den 18. Januar 2021 bei Gericht ein. Sie ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet.
- Als Zustellanschrift nennt K den Verwalter. K kündigt an, eine Eigentümerliste nachzureichen. Nach Einzahlung der Gebühr im Allgemeinen weist das Gericht auf § 44 WEG und sich daraus ergebende Bedenken gegen die Einhaltung der Klagefrist hin.
- Daraufhin stellt K die Klage auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um. Dieser wird die Klage am 24. Februar 2021 zugestellt.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 16.4.2021, 73 C 8/21

- Eine Klage gegen die Wohnungseigentümer wahrt **nicht** die Klagefrist.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Impuls-Überblick

Überblick

- § 18 Absatz 1 WEG
- §§ 9a, 9b WEG

Rechtsprechung

EuGH, Urteil v. 2.4.2020, C-329/19

- Eine Condominio Meda aus Mailand (K), vertreten durch ihre Verwalterin, schließt im Jahr 2010 mit einem Unternehmen B einen Vertrag über die Lieferung von Wärmeenergie. Bei Zahlungsverzug schuldet die K „Verzugszinsen in Höhe von 9,25%, und zwar mit Ablauf der Frist zur Schlusszahlung“. K und B streiten, ob diese Klausel nach einer AGB-Prüfung rechtsmissbräuchlich ist.
- Das zuständige italienische Gericht sieht das so. Es ist sich aber unsicher, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft, wie die Condominio im italienischen Recht, überhaupt eine **Verbraucherin** i. S. d. so genannten Klauselrichtlinie ist.

EuGH, Urteil v. 2.4.2020, C-329/19

- Es fragt daher den EuGH, ob der in der Klauselrichtlinie vorgesehene Begriff des Verbrauchers der Einstufung der Eigentümergemeinschaft im italienischen Recht, die nicht unter den Begriff „natürliche Person“ bzw. „juristische Person“ fällt, als Verbraucher entgegensteht, wenn dieses Subjekt einen Vertrag zu nicht der beruflichen Tätigkeit zuzurechnenden Zwecken schließt, sich gegenüber dem Gewerbetreibenden in einer schwächeren Verhandlungsposition befindet und ihm gegenüber einen geringeren Informationsstand besitzt.

EuGH, Urteil v. 2.4.2020, C-329/19

- Eine andere als eine natürliche Person, die einen Vertrag mit einem Gewerbetreibenden schließt, kann **nicht** als Verbraucher i. S. d. Klauselrichtlinie angesehen werden.
- Das nationale Recht kann hiervon **abweichen**.

EuGH, Urteil v. 17.12.2020, C 449/19

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K besteht aus einer GmbH, einer Behörde sowie einer Gemeinde. K betreibt auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstück ein Blockheizkraftwerk.
- Den erzeugten Strom liefert K an ein Energieversorgungsunternehmen, die erzeugte Wärme dagegen an die Wohnungseigentümer.
- Das Finanzamt **verweigert K den Vorsteuerabzug** für den auf die Wärmeerzeugung entfallenden Anteil aus den Kosten für die Anschaffung und den Betrieb des Blockheizkraftwerks.

EuGH, Urteil v. 17.12.2020, C 449/19

- Das Finanzamt begründet dies damit, dass es sich bei der Lieferung von Wärme durch eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentümer um einen nach dem deutschen Umsatzsteuergesetz steuerfreien Umsatz handele. Dagegen geht K vor.
- Das Finanzgericht (FG) fragt den EuGH, ob die Mehrwertsteuerrichtlinie (RL 2006/112/EG) der Regelung eines Mitgliedstaats entgegensteht, nach der die Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an ihre Wohnungseigentümer von der Mehrwertsteuer befreit ist.

EuGH, Urteil v. 17.12.2020, C 449/19

- Die Lieferung von Wärme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an die Wohnungseigentümer unterliegt der **Umsatzsteuer**.
- Eine solche Wirtschaftstätigkeit fällt nicht unter die in der Mehrwertsteuerrichtlinie vorgesehene Befreiung für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken.

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19

- Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Das eine Grundstück steht im Eigentum des Klägers und einer weiteren Person, die zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich des Gartens unmittelbar an das Grundstück der Beklagten an.
- Im Jahr 2011 pflanzt die Beklagte auf ihrem Grundstück entlang dieser Grenze 4 Zypressen **mit einem Grenzabstand von unter 4 Metern**. Gestützt auf § 16 des Nachbargesetzes in Baden-Württemberg verlangt der Kläger deren Beseitigung.
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Das Landgericht weist die Berufung zurück. Mit der Revision möchte die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 299/19

- Für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Absatz 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

LG Itzehoe, Urteil v. 2.7.2021, 11 S 41/20

- Im Verlauf des Berufungsverfahrens lädt das LG den Verwalter V bei.
- Dieser teilt im Mai 2021 mit, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei **nicht** damit einverstanden, dass K das Verfahren auf Beseitigung einer baulichen Veränderung (weiter) führt.

LG Itzehoe, Urteil v. 2.7.2021, 11 S 41/20

- Der Verwalter hat eine Vertretungsmacht, bei Altverfahren **ohne** Beteiligung der Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu entscheiden, ob ein Altkläger weiterhin prozessführungsbefugt ist.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 41/19

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es ein Mehrfamilien- und ein Einzelhaus. Das Sondereigentum von Wohnungseigentümerin T liegt im Mehrfamilienhaus. Sie hat ihrem Vater K an ihrem Wohnungseigentum einen Nießbrauch bestellt.
- Das Sondereigentum des Einzelhauses gehört Wohnungseigentümer B. Dieser hat das Einzelhaus auch errichtet. K behauptet, das Einzelhaus widerspreche in Geschoszahl und Gebäudehöhe den Vorgaben der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans. Dadurch könne man aus T's Wohnung nicht mehr die Elbe sehen.
- K verlangt daher von B in Prozesstandschaft für seine Tochter T Schadenersatz in Höhe der behaupteten Verkehrswertminderung von 55.000 EUR.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 41/19

- Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen WEG-Reform kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, **weiterhin** auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum von den Störungen betroffen ist.
- Das Recht des Wohnungseigentümers, Störungen abzuwehren, die sowohl den räumlichen Bereich seines Sondereigentums als auch das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen, beschränkt sich auf **Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche**; nur unter den Voraussetzungen von § 14 Absatz 3 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer Ausgleich in Geld verlangen.

BGH, Beschluss v. 26.11.2020, V ZB 151/19

- Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B **Schadenersatz** wegen der Rodung einer Weide und eines Holunderstrauchs.
- K stützt seinen Anspruch auf sein **Sondernutzungsrecht** an der betroffenen Grundstücksfläche.

BGH, Beschluss v. 26.11.2020, V ZB 151/19

- Ob Schadenersatzansprüche wegen eines Substanzschadens an dem gemeinschaftlichen Eigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist (hier: Entfernung von Pflanzen im Bereich einer Sondernutzungsfläche), dem **Sondernutzungsberechtigten** zustehen, richtet sich in erster Linie nach dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts; maßgeblich sind insoweit die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 88/20

- Wohnungseigentümer K ist Eigentümer der im 2. Obergeschoss hinten links gelegenen und von ihm vermieteten Wohnung. Wohnungseigentümer B ist der psychisch erkrankte Eigentümer der darunter-liegenden baugleichen Wohnung. K und B streiten darum, ob und in welchem Umfang B sich übermäßig laut verhält.
- K behauptet, B störe regelmäßig zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten.
- Wahrzunehmen seien Gesänge, Geschrei und sonstige laute Äußerungen. Dabei sei das Haus nicht sehr hellhörig.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.7.2021, 2-13 S 88/20

- Auch nach der WEG-Reform 2020 kann ein Wohnungseigentümer eine Beeinträchtigung seines Sondereigentums, die von anderen Sondereigentümern ausgeht, selbständig abwehren.

VG Hamburg, Beschluss v. 5.5.2021, 6 E 1860/21

- Wohnungseigentümer K und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wenden sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine Baugenehmigung eines Grundstücksnachbarn.
- Fraglich ist, ob diese jeweils prozessführungsbefugt sind.

VG Hamburg, Beschluss v. 5.5.2021, 6 E 1860/21

- Die Befugnis, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das **gemeinschaftliche Eigentum** geltend zu machen, steht allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.
- Auf eine nicht gesicherte Erschließung können sich die Wohnungseigentümer berufen, weil sie durch die Baugenehmigung zugunsten des Nachbarn in Artikel 14 Absatz 1 GG verletzt werden. Denn zu ihren Lasten würde bei Umsetzung des genehmigten Vorhabens ein Notwegerecht nach § 917 Absatz 1 Satz 1 BGB in nach öffentlich-rechtlichen Maßstäben rechtswidriger Weise begründet.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 12.7.2021, 15 W 2283/21

- Für die Eigentümer des Nachbargrundstücks soll eine Grunddienstbarkeit bestellt werden. Nach dieser sollen sie berechtigt sein, über den Innenhof des in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks einen Kamin zu führen bzw. zu installieren. Für das in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück beantragt und bewilligt der Verwalter die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit.
- Das Amtsgericht meint, die Wohnungseigentümer als Miteigentümer müssten den Antrag stellen. Eine Bewilligung durch den Verwalter genüge nicht, da es an einer entsprechenden Vereinbarung fehle.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 12.7.2021, 15 W 2283/21

- Soll das gemeinschaftliche Eigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden, kann sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – vertreten durch den Verwalter – für die Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer erklären.



Gemeinschaftsordnung

Impulsüberblick

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 196/19

- Wohnungseigentümer K geht gegen einen Beschluss vor, mit dem der Verwalter wiederbestellt worden ist. K moniert, nicht zur Versammlung geladen worden zu sein. Die Vorinstanzen sehen in der behaupteten Nichtladung einen relevanten Beschlussmangel. Die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang trügen die Beklagten. Da diese lediglich Beweis für die rechtzeitige Absendung der Einladung angetreten hätten, sei der Beweis nicht geführt.
- Aus der Gemeinschaftsordnung ergebe sich nichts anders. Zwar heiße es dort wie folgt: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“ Diese Klausel regle aber nur bei einem Adresswechsel eine Zugangsfiktion.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 196/19

- Enthält die Gemeinschaftsordnung für die Versammlung folgende Regelung:
 - „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“,
- so setzt die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die **rechtzeitige Absendung** der Ladung an die Wohnungseigentümer voraus; dies bezieht sich auf alle Wohnungseigentümer und nicht nur auf diejenigen, die einen Wohnsitzwechsel nicht mitgeteilt haben.
- Eine solche Regelung ist wirksam.

Veräußerungsbeschränkungen

Impuls-Überblick

Rechtsprechung

BGH, Beschluss v. 19.7.2021, NotSt(Brfg) 1/21

- Ein Landgericht verhängt gegen einen Notar eine Geldbuße i. H. v. 350 EUR.
- Es wirft ihm vor, den Kaufpreis aus dem Kauf eines Wohnungseigentums **unter Missachtung einer Veräußerungsbeschränkung** nach § 12 Absatz. 1 WEG verfrüht fällig gestellt zu haben. Die Zustimmung des aktuellen Verwalters, der nach § 23 Absatz 3 Satz 1 WEG bestellt worden war, sei nicht nachgewiesen gewesen.
- Auf die dagegen erhobene Klage hebt das OLG die Disziplinarverfügung mit der Maßgabe auf, dass gegen den Notar eine Missbilligung ausgesprochen wird. Dagegen wendet sich dieser zum BGH.

BGH, Beschluss v. 19.7.2021, NotSt(Brfg) 1/21

- Wird ein Verwalter durch einen Beschluss außerhalb der Versammlung bestellt, ist seine Legitimation durch eine öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärung sämtlicher Wohnungseigentümer nachzuweisen, wenn kein Fall des § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG vorliegt.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.10.2020, 3 Wx 182/20

- Wohnungseigentümer K verkauft sein Wohnungseigentum an ein Ehepaar. Die Kaufvertragsparteien beantragen u.a. die Eigentumsumschreibung. Zum Nachweis der Verwalterbestellung des V legen sie eine Niederschrift einer Versammlung vom September 2016 vor. Anwesend waren 944,59/1.000 Stimmanteilen. In der Niederschrift heißt es: „Die Bestellung der Verwaltung endet zum 31.12.2016; durch ein Versehen hat die Verwaltung jedoch keinen TOP zur Verwalterbestellung ab dem 1.1.2017 in die Tagesordnung aufgenommen.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.10.2020, 3 Wx 182/20

- Herr ... stellt daher den Antrag zur Geschäftsordnung, einen TOP 7 mit der Beschlussformulierung „Beschlussfassung über die Bestellung der Verwaltung ab dem 1. Januar 2017“ aufzunehmen. Der Antrag wird per mehrheitlichem Handzeichen angenommen.“ Unter „TOP 7“ wurde V sodann ... mit 944,59/1.000 Stimmanteilen ab dem 1. Januar 2017 erneut zum Verwalter bestellt. Das Grundbuchamt meint, die Verwalterbestellung sei unwirksam. Es sei versäumt worden, die Wahl des Verwalters auf die Tagesordnung zu nehmen. Dagegen wenden sich die Kaufvertragsparteien.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 30.10.2020, 3 Wx 182/20

- Das Grundbuchamt darf bei der Prüfung der zu beachtenden Eintragungsvoraussetzungen – außer im Falle einer (hier nicht gegebenen) bewussten, böswilligen Umgehung des Mitwirkungsrechts eines Wohnungseigentümers – **nicht** von einer Nichtigkeit der Verwalterbestellung ausgehen.

AG Heidelberg, Beschluss v. 19.3.2021, 45 C 2/21

- Es ist eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart. Nach der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter dazu bestimmt, die Zustimmung zu erklären. Wohnungseigentümer K möchte sein Wohnungseigentum veräußern. Dem stimmt Verwalter B vor einem Notar zu. Ferner wird dort seine Unterschrift unter der Niederschrift öffentlich beglaubigt, aus der seine Bestellung hervorgeht. Zustimmung und Nachweis der Bestellung sendet B der Notarin des K.

AG Heidelberg, Beschluss v. 19.3.2021, 45 C 2/21

- Die Unterlagen kommen dort allerdings beschädigt an. Ferner nimmt die Notarin daran Anstoß, dass die Niederschrift nur vom Verwalter unterschrieben ist (Gründe: Es gibt keinen Verwaltungsbeirat. Kein Wohnungseigentümer war bereit, die Niederschrift zu unterzeichnen). Diese Mängel teilt die Notarin B mit. B erteilt daher erneut seine Zustimmung zur Veräußerung vor der Notarin des K. Einen Termin für den grundbuchmäßigen Nachweis seiner Bestellung nimmt er nicht wahr. Nun erhebt K Klage gegen B.

AG Heidelberg, Beschluss v. 19.3.2021, 45 C 2/21

- Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist die Klage im Falle einer Weigerung gegen den Verwalter und **nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten.

Benutzung und Benutzungsbestimmungen

Impuls-Überblick

Überblick

- § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG
- § 19 Absatz 1 WEG
- § 14 WEG

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19

- Die Wohnungseigentumsanlage gliedert sich in 2 auf einem Grundstück errichtete Gebäude. In Haus 1 gibt es 8 Wohnungen. Haus 2 ist ein Teileigentum (eine Scheune).
- Dieses steht im Eigentum von B. Nach der Gemeinschaftsordnung muss B das Haus 2 auf eigene Kosten erhalten. Die Verwaltungskosten sind, soweit sie unterscheidbar sind, auf die Wohnungseigentumsrechte einerseits und das Teileigentum andererseits aufzuteilen und entsprechend zu tragen.
- Nach der Gemeinschaftsordnung ist der jeweilige Eigentümer von Haus 2 berechtigt, beliebige bauliche Veränderungen vornehmen zu lassen, auch soweit hierdurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen bzw. verändert wird.

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19

- Im Jahr 2013 reißt B vor diesem Hintergrund die Scheune ab und errichtet an derselben Stelle ein Einfamilienhaus. Im Jahr 2017 schließt das Grundbuchamt auf Antrag von B ferner das Teileigentumsgrundbuch von Haus 2 und legt stattdessen ein Wohnungsgrundbuch an.
- Gegen die Umschreibung im Grundbuch ist ein Beschwerdeverfahren anhängig. Mit der Klage will K es B untersagen, das von ihm errichtete Gebäude als Wohnraum zu nutzen.
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Die Berufung bleibt erfolglos. Hiergegen wendet sich B zum BGH.

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 284/19

- Die Benutzung der Räume eines Teileigentümers zu Wohnzwecken ist nach einer **typisierenden Betrachtungsweise** jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Benutzung und deshalb zulässig, wenn
 - es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für die Räume fehlt,
 - die Räume in einem separaten Gebäude liegen,
 - das übrige Sondereigentum ausschließlich dem Wohnen dient und
 - die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getrennt werden.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

- Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Wohnungseigentümer K übermietet Wohnungseigentümer B, dem einzigen weiteren Wohnungseigentümer, vor diesem Hintergrund die Daten einer Familie S mit 4 Kindern im Alter von 2, 4, 6 und 8 Jahren, der er seine 3 1/2-Zimmer Wohnung vermieten will. B stimmt dieser Vermietung nicht zu. K klagt gegen B auf Zustimmung. Zugleich überlässt er der Familie S die Wohnung unentgeltlich.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

- Nach dem Auszug der Familie beantragt K unter Änderung seines Antrags die Feststellung, dass B verpflichtet war, zuzustimmen. Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Auf die Berufung weist das Landgericht die Klage zurück. Dieses hält die Feststellungsklage für unzulässig. Die Klage sei zudem unbegründet. Es habe ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung vorgelegen. K habe weder den Mietvertragsentwurf vorgelegt noch die beabsichtigte Vermietung ihrem Inhalt nach näher beschrieben. Mit der Revision verfolgt K in erster Linie seinen Feststellungsantrag weiter.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18

- Die Nichtvorlage des Mietvertrags ist kein wichtiger Grund zur Verweigerung der nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderlichen Zustimmung zur Vermietung (und zur Veräußerung) einer Eigentumswohnung.

BGH, Urteil v. 18.12.2020, V ZR 193/19

- In einer Teileigentumsanlage gibt es nur 2 Teileigentumsrechte. Die Räume werden einerseits als Restaurant, andererseits als Zahnarztpraxis benutzt.
- Die Räume der Zahnarztpraxis, die B gehören, sind vermietet.
- In diesen Räumen bricht bei großer Kälte eine Kaltwasserleitung.
- In den Restauranträumen, die auch vermietet sind, entstehen dadurch Wasserschäden, die von der Versicherung K reguliert werden. Im Anschluss verlangt K von B aus übergegangenem Recht einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in Höhe von 73.137,40 EUR.

BGH, Urteil v. 18.12.2020, V ZR 193/19

- Der vermietende Eigentümer (hier: Teileigentümer) **haftet nicht** als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein.

LG Itzehoe, Beschluss v. 18.3.2021, 11 T 17/20

- In der Gemeinschaftsordnung ist Folgendes vereinbart: „In der Einheit Nr. 6 (Supermarkt) ist der **Betrieb eines Ladengeschäftes** erlaubt. Im Übrigen ist die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung nur mit Zustimmung der Eigentümergeinschaft zulässig. (...)“.
- K, der Eigentümer der Wohnungseigentums Nr. 6, stellt auf einer Versammlung den Antrag, die Räume, die in seinem Sondereigentum stehen, zum Betrieb eines Fitnessstudios benutzen zu dürfen. Trotz intensiver Bemühungen sei es ihm nicht möglich gewesen, als Mieter ein Unternehmen zu finden, welches in den Räumen einen Supermarkt oder ein Ladengeschäft betreiben will. Die Wohnungseigentümer lehnen den Antrag ab.

LG Itzehoe, Beschluss v. 18.3.2021, 11 T 17/20

- Wohnungseigentümer K erhebt gegen diesen Beschluss eine Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage. Die anderen Wohnungseigentümer sollen verpflichtet werden, ihm die Erlaubnis zu erteilen, in seinen Räumen ein **Fitnessstudio, einen Indoor-Abenteuerspielplatz oder sonstiges Dienstleistungsgewerbe** mit Publikumsverkehr und Sonntagsöffnung zu betreiben.
- Im Laufe des Rechtsstreits veräußert K sein Teileigentum und erklärt den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt.
- Fraglich ist, wer die Kosten zu tragen hat.

LG Itzehoe, Beschluss v. 18.3.2021, 11 T 17/20

- Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass in Räumen nur ein **Supermarkt / Ladengeschäft** betrieben werden darf, ist die Benutzung der Räume zum Zweck des Betriebs eines Fitnessstudios auch nach einer **typisierenden Betrachtungsweise** unzulässig.

LG Lüneburg, Urteil v. 30.6.2020, 3 S 59/19

- Die Wohnungseigentümer bestimmen durch Beschluss, dass bis zum Beschluss einer Gebrauchs- und Nutzungsordnung der individuelle Gebrauch der Gemeinschaftsflächen grundsätzlich untersagt sein soll.
- Zulässige legitime Nutzungen sind mindestens 2 Tage vorab anzumelden.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

LG Lüneburg, Urteil v. 30.6.2020, 3 S 59/19

- Es besteht keine **Beschlusskompetenz**, den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums **vollständig** zu untersagen.

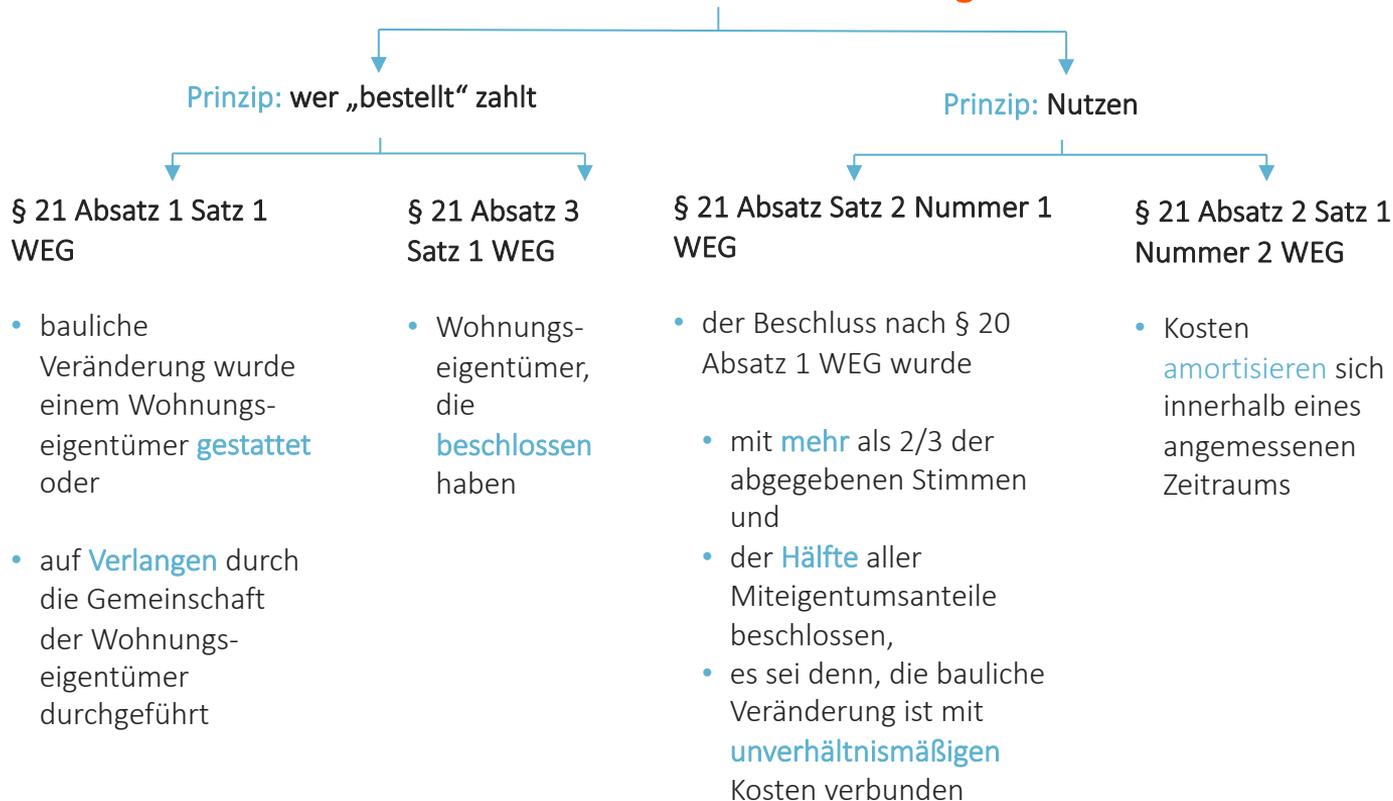
Die Umlageschlüssel für Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten

Impuls-Überblick

Überblick

- Das WEG seit dem 1. Dezember 2020
 - Unter anderem Benutzungs-, Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Lasten
 - § 16 Absatz 2 WEG (dazu § 16 Absatz 3 WEG): Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen.
 - Bauliche Veränderungen (§ 16 Absatz 3 WEG):
 - § 21 Absatz 1 Satz 1 WEG: Gestattung / Durchführung auf Verlangen
 - § 21 Absatz 2 Satz 1 WEG: Hohes Quorum / Amortisation
 - § 21 Absatz 3 Satz 1 WEG: Andere bauliche Veränderungen
- Umlagevereinbarungen
 - § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG
- Besonderheiten HeizkostenV (Aufforderung, nach ihren Maßgaben Umlageschlüssel zu bestimmen)

Kosten baulicher Veränderungen



Änderungsmöglichkeiten

Gesetz

- Umlagebeschlüsse
 - § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG (unter anderem Benutzungs-, Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Lasten)
 - einzelne Kosten
 - bestimmte **Arten** von Kosten
 - § 21 Absatz 5 WEG (Die Wohnungseigentümer können eine **abweichende Verteilung** der Kosten und Nutzungen **beschließen**. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, **keine** Kosten auferlegt werden).

Umlagevereinbarungen

- neue Umlagevereinbarung
- Umlagebeschlüsse
 - § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG (Benutzungs-, Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Lasten)
 - § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG?

§ 556a Absatz 3
BGB

- Zwang
 - Klagen nach § 10 Absatz 2 WEG auf Änderung der Umlagevereinbarung
 - Klagen nach § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG auf Änderung des Umlagebeschlusses

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- In einer Gemeinschaftsordnung heißt es hinsichtlich der Umlage der Kosten für Heizung und Warmwasser wie folgt:
 - *„Grundsätzlich bestimmt sich die Verteilung der Kosten des Heizbetriebs nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche. Terrassen, Balkone und Loggien, soweit sie bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt sind, werden hierbei ausgeschieden. Wird der Verbrauch an Wärme durch Messgeräte ermittelt, so werden lediglich 50 % der Kosten nach vorstehendem Maßstab um-gelegt (Grundkostenanteil). Für die Verteilung der restlichen Kosten ist das Ergebnis der Wärmemessgeräte bestimmend (Verbrauchskostenanteil). Für die Kosten einer zentralen Warmwasserversorgung gelten die gleichen Grundsätze, lediglich mit der Ausnahme, dass der Grundkostenanteil 30 % und der Verbrauchskostenanteil 70 % der Gesamtkosten beträgt.“*

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- Im Juli 2017 greifen die Wohnungseigentümer in diese Umlagevereinbarung in Bezug auf die **Warmwasserkosten** ein.
- Sie bestimmen, dass **künftig** auch die Außenflächen, d. h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der Wohnflächenverordnung zugelassenen Anteil von 25 % ihrer Grundfläche einbezogen werden sollen.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

BGH, Urteil v. 2.10.2020, V ZR 282/19

- Die Änderung eines Umlageschlüssels setzt **nicht** voraus, dass der geltende Umlageschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist.
- Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Absatz 4 Heizkostenverordnung genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern.
- Der für die Umlage der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der „Wohnfläche“ i. S. d. § 8 Absatz 1 Heizkostenverordnung kann unter Rückgriff auf die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung und damit unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen ermittelt werden.
- Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

LG Köln, Urteil v. 12.11.2020, 29 S 25/20

- In der Wohnungseigentumsanlage gibt es 42 Wohnungseigentumsrechte und 1 Teileigentum. Zum Teileigentum gehören als Sondereigentum eine Tiefgarage, eine Einkaufspassage im Erdgeschoss und weitere Räume. Die Tiefgarage muss repariert werden. Fraglich ist, wer die Kosten zu tragen hat. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer ist der Ansicht, die Kosten seien von **allen** Miteigentümern zu tragen und beschließen entsprechend. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Aus der Gemeinschaftsordnung gehe nicht deutlich genug hervor, dass die Kosten für die Reparatur der Stützen, Decken und Böden in der Tiefgarage allein vom Teileigentümer zu tragen seien. Die Reparatur umfasse **tragende und gestaltende** Elemente, die gemeinschaftliches Eigentum seien.

LG Köln, Urteil v. 12.11.2020, 29 S 25/20

- Eine Vereinbarung, wonach der Raumeigentümer verpflichtet ist, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit „allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör“ auf eigene Kosten in ordnungsmäßigem Zustand zu halten, kann nicht dahingehend ausgelegt werden, dass mit „allen“ Bestandteilen das **gemeinschaftliche** Eigentum gemeint ist.

Entziehung

§ 17 WEG

- I. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die **Veräußerung** seines Wohnungseigentums **verlangen**.
- II. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen **insbesondere** vor, wenn der Wohnungseigentümer **trotz Abmahnung wiederholt gröblich** gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und § 14 Absatz 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 4.10.2021, 2-13 S 9/21

- Kann danach eine Entziehungsklage noch auf die bloße Tatsache gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer mit Hausgeld im Rückstand ist?
 - Das LG Frankfurt a.M., Urteil v. 4.10.2021, 2-13 S 9/21, meint im Kern **Nein**.
 - Eine die Entziehung rechtfertigende Pflichtverletzung des Eigentümers liege aber vor, wenn der Eigentümer **fortlaufend in erheblicher Weise** seinen Zahlungspflichten nicht nachkomme.
 - Ob ein Beschluss notwendig ist, könne offen bleiben.

Verwaltung

Impuls-Überblick

Überblick

- Neue Struktur

Rechtsprechung

BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20

- Das gemeinschaftliche Grundstück ist mit einem Parkhaus bebaut, das über 11 Ebenen verfügt. In den Ebenen 1 bis 9 befinden sich Pkw-Stellplätze. K, die Eigentümerin eines neben dem Grundstück gelegenen Hotels ist, ist Inhaberin sämtlicher Stellplätze auf den Ebenen 1 bis 3.
- Wegen möglicher Mängel am Brandschutz kommt es zu einer Begehung. Anschließend fordert die Stadt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf, durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen den Nachweis zu erbringen, dass die brandschutztechnischen Mindestanforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der jeweiligen tragenden Bauteile (Decken, Stützen, Wände) der genutzten Bereiche eingehalten sind und die Standsicherheit auch im Brandfall ausreichend lange gewährleistet ist.

BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20

- Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, dass die ersten 3 Ebenen des Parkhauses aus Gründen der Verkehrssicherheit ab sofort nicht mehr genutzt werden dürfen.
- Der Verwalter soll diesen Beschluss umsetzen. K wird es gestattet, die für den Brandschutz notwendigen baulichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Gegen diesen Beschluss geht K vor.
- Sie meint, der Beschluss sei in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig. Der Beschluss entziehe ihr vollständig den Gebrauch und die Benutzung der Stellplätze.

BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20

- Der BGH hat der Beschlussmängelklage stattgegeben und den Beschluss für ungültig erklärt.
- Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen, die eine Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Sie können sich nicht darauf berufen, dass ihnen die damit einhergehenden Kosten nicht zuzumuten seien.

BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20

- Ein dauerhaftes Nutzungsverbot könnte nur dann rechtmäßig sein, wenn, wie es das Berufungsgericht für richtig hält, eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 22 WEG ausgeschlossen wäre; dann müsste die Gefahrenabwehr durch Stilllegung des Gemeinschaftseigentums erfolgen.
- Der Bundesgerichtshof hat nun geklärt, dass die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, durch die genannte Vorschrift nicht begrenzt werden. Zerstört im Sinne von § 22 WEG ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch **punktueller Ereignisse** (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist. Bei einem **Sanierungsstau** fehlt es schon an einem konkreten Zeitpunkt, auf den ein "Vorher-Nachher-Vergleich" realer Werte bezogen werden könnte. Auch wenn die Gesetzesmaterialien unergiebig sind, dürften dem Gesetzgeber bei Abfassung der Norm kurz nach Kriegsende im Jahre 1951 Verschlechterungen von Gebäuden durch Bombenangriffe und damit durch **punktueller Ereignisse** vor Augen gestanden haben.
- Eine analoge Anwendung scheidet ebenfalls aus.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 20.5.2021, 2-13 S 149/19

- Es gibt einen Leitungswasserschaden. Im Sondereigentum des K entstehen Schäden i. H. v. insgesamt 11.750 EUR, im gemeinschaftlichen Eigentum weitere Schäden. Die Gebäudeversicherung reguliert den Leitungswasserschaden i. H. v. 13.950 EUR. Im Versicherungsvertrag ist eine **Selbstbeteiligung** i. H. v. 1.000 EUR vereinbart.
- Streitig ist, ob K an dieser Selbstbeteiligung **anteilig** zu beteiligen sind. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer bejaht die Frage. Wohnungseigentümer K sieht das anders und verklagt daher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Zahlung der ganzen 11.750 EUR.
- Das Amtsgericht meint, die Selbstbeteiligung sei aufzuteilen und spricht K nur 10.900 EUR zu. Den fehlenden Betrag von 850 EUR begehrt K mit der Berufung weiter.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 20.5.2021, 2-13 S 149/19

- Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall **nicht anteilig** zwischen geschädigtem Sondereigentümer und der ebenfalls geschädigten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufzuteilen.
- Denn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trägt den Selbstbehalt allein.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 10.5.2021, 8 U 3174/20

- Wohnungseigentümer K erleidet 2009 einen Wasserschaden. Nach einer Ermächtigung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht er gegen den Versicherer B wegen Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, am Sondereigentum und wegen eines Mietausfallschadens vor.
- Das Landgericht gibt der Klage für die Schäden bis zum Jahr 2014 statt. Zwar bestehe kein vertraglicher Leistungsanspruch. Dieser sei unstreitig auf einen Zeitraum von 24 Monaten begrenzt.
- Jedoch schulde B Schadenersatz aus §§ 280 Absatz 1, Absatz 2, 286 Absatz 1 BGB, § 14 Absatz 1 VVG.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 10.5.2021, 8 U 3174/20

- Denn B habe ihre Leistung insbesondere für den Austausch des Estrichs pflichtwidrig und schuldhaft verweigert. Ein über Januar 2014 hinausgehender Schadenersatz scheitere hingegen am Mitverschulden des K.
- Nach Abschluss der gerichtlichen Beweissicherung im Oktober 2013 habe K nämlich intensivere Bemühungen für eine Reparatur und deren Finanzierung entfalten müssen.
- Dagegen wendet sich K.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 10.5.2021, 8 U 3174/20

- Ein Wohnungseigentümer kann gegenüber dem Wohngebäudeversicherer wegen pflichtwidrig verzögerter Regulierung eines Leitungswasserschadens im Einzelfall einen Mietausfallschaden verlangen.
- Ihn kann aber die Obliegenheit treffen, die sein Sondereigentum betreffenden Schäden zunächst aus eigenen Mitteln zu beseitigen, um die Wohnung mit zumutbarem Aufwand wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.
- Bei Verletzung dieser Obliegenheit ist der zu ersetzende Mietausfallschaden zeitlich zu begrenzen.

LG Frankfurt a. M., Urteil. v. 25.2.2021, 2–13 S 146/19

- Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufgrund des „vorliegenden Angebots“ das „Angebot der X-GmbH“ annehmen soll.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- Streitig ist u. a., ob dieser Beschluss „bestimmt“ genug ist.

LG Frankfurt a. M., Urteil. v. 25.2.2021, 2–13 S 146/19

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

Bauliche Veränderungen

Impuls-Überblick

Bauen im gemeinschaftlichen Eigentum

§ 19 Absatz 2 Nummer 2 WEG
Erhaltung

- *Verkehrssicherung*
- *öffentliches Recht*
- *Verfügungen*
- *erstmalige ordnungsmäßige Erhaltung*

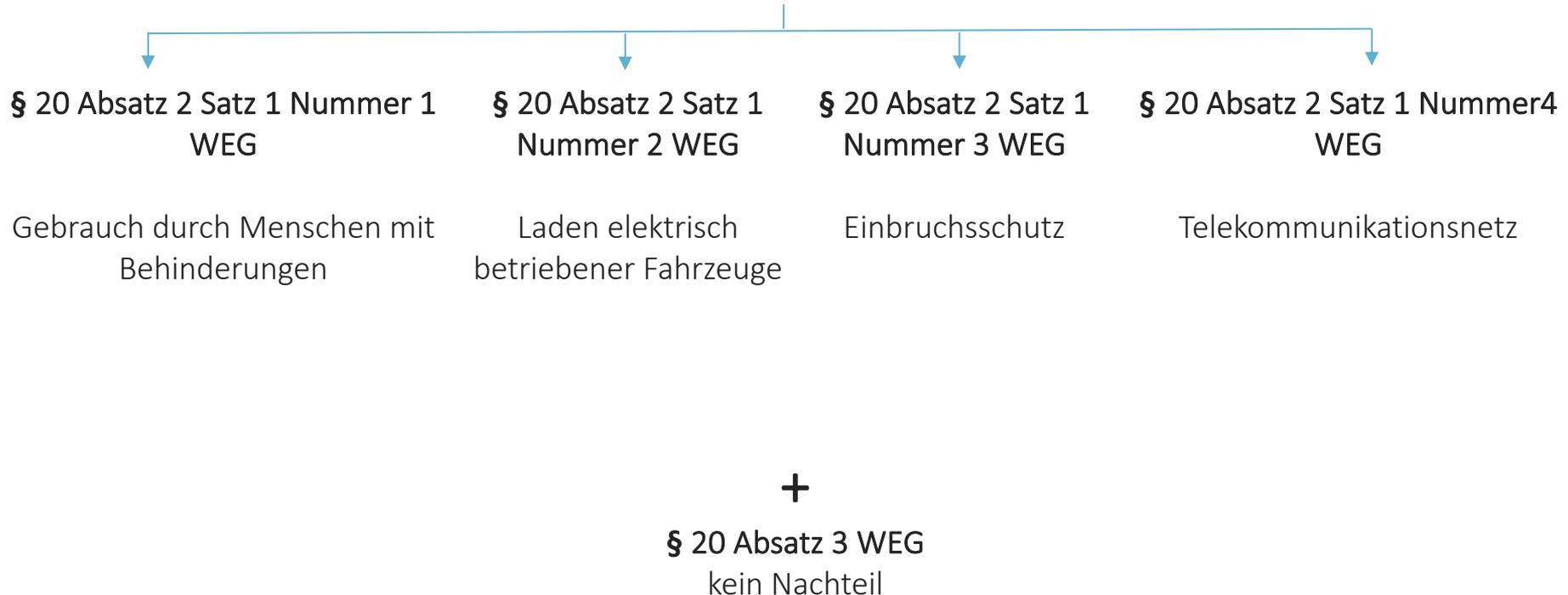
modernisierende Erhaltung?

Lösung: Kostenbeschluss!

§ 20 Absatz 1 WEG

- **Beschlussmehrheit:** §§ 20 Absatz 1, 25 Absatz 1 WEG
- **Kosten:** §§ 16 Absatz 2 Satz 1, Satz 2 (Erhaltung), 16 Absatz 3, 21 WEG
- **Pflichten Dritter:** § 15 WEG

Anspruch auf Bauen im gemeinschaftlichen Eigentum



Bauen im Sondereigentum

§ 13 Absatz 2 WEG
Erhaltung

- *Verkehrssicherung*
- *öffentliches Recht*
- *Verfügungen*
- *erstmalige ordnungsmäßige Erhaltung*

§ 13 Absatz 2 WEG
„Nichterhaltung“

Grundsatz: Gestattung

Ausnahme:
Nichtgestattung, bei
„Nichtnachteil“

- **Beschlussmehrheit:** §§ 20 Absatz 1, 25 Absatz 1 WEG
- **Kosten?**
- **Pflichten Dritter:** § 15 WEG

Rechtsprechung

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.4.2021, 2-13 S 133/20

- Es geht um eine Zweiergemeinschaft aus K und B.
Wohnungseigentümer K beabsichtigt, auf dem Dach eine [Klimaanlage](#) anzubringen.
- Er begehrt u. a. die Feststellung, dass dazu die Zustimmung des B entbehrlich sei, hilfsweise B zu deren Erteilung zu verurteilen.
- Das Amtsgericht weist die Klage ab.
- Hiergegen richtet sich die Berufung.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.4.2021, 2-13 S 133/20

- Die in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind **abschließend**.

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 14.1.2021, 2-13 S 26/20

- Die Wohnungseigentümer beschließen im Jahr 2018, **nicht** gegen eine im Jahr 1977 unrechtmäßig von einem Wohnungseigentümer errichtete Garage und einen Garagenanbau – eine Gartenhütte – vorzugehen. Gegen diesen Negativbeschluss wendet sich Wohnungseigentümer K.
- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Garage und der Anbau seien zwar rechtswidrig. Dies allein zwingt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung aber nicht zu einer Beseitigung. Vielmehr sei im Einzelfall zu prüfen, ob die jeweiligen Umstände für eine Beseitigung sprächen oder nicht. Im Fall entspreche es ordnungsmäßiger Verwaltung, Garage und Gartenhaus nicht zu beseitigen.

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 14.1.2021, 2-13 S 26/20

- Gegen diese Entscheidung wendet sich K. Er trägt vor, die Nutzung einer Einzelgarage sei denknotwendig nicht gemeinschaftlich möglich. Unstreitig sei auch unbekannt, wer derzeit einen Schlüssel zur Garage besitze. Wegen der Garage sei unstreitig weniger Hoffläche zum Abstellen von Fahrzeugen vorhanden. Das gemeinschaftliche Eigentum sei damit massiv eingeschränkt. Ohne die Garage könnte jeder Eigentümer sein Fahrzeug im Hof abstellen. Die Beklagten hätten schließlich das ihnen zustehende Ermessen nicht ausgeübt.

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 14.1.2021, 2-13 S 26/20

- Wollen die Eigentümer von einem Rückbau einer von einem Eigentümer vorgenommenen unzulässigen baulichen Veränderung absehen, **kann** dies zwar von ihrem Ermessensspielraum erfasst sein.
- Erforderlich ist dann aber, dass die Wohnungseigentümer konkrete Alternativen zum Rückbau in eine Abwägungsentscheidung einbeziehen und dahingehende Maßnahmen in die Wege leiten.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 25.6.2020, 2-13 S 78/19

- Die Wohnungseigentümer fassen folgenden Beschluss:
 - „Die Hausverwaltung wird beauftragt, die vorliegenden Aufträge zur Instandhaltung der Fenster zu vergeben. Die Gesamtsumme von 35.132,79 € wird durch eine Sonderumlage entsprechend der Eigentumsanteile erbracht. Die entsprechende Summe wird den Eigentümern durch die Hausverwaltung umgehend mitgeteilt und muss bis zum 01.07.2017 auf das bekannte Wohngeldkonto der WEG eingezahlt werden.“

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 25.6.2020, 2-13 S 78/19

- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- Er ist der Ansicht, der Beschluss entspreche keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, da die auszutauschenden Fenster **nicht erneuerungsbedürftig** seien.
- Das Amtsgericht sieht es auch so und erklärt den Beschluss für ungültig.
- Dagegen richtet sich die Berufung.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 25.6.2020, 2-13 S 78/19

- Die Berufung hat Erfolg! Bei dem Austausch der Fenster handele es sich um keine Modernisierungsmaßnahme, sondern um eine Erhaltung, teilweise in der Form der **modernisierenden Erhaltung**.
- Für die bei Reparaturen erforderliche Bestandsaufnahme reicht bei einer Schadensursache, die auf der Hand liegt und technisch einfach gelagert ist, der Sachverstand von Handwerksfirmen aus.

Die Versammlung der Wohnungseigentümer

Impuls-Überblick

Überblick



§ 25 Absatz 1 WEG

- Bestimmung, welche Mehrheit Beschlüsse benötigen

Bei der Beschlussfassung entscheidet die **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen.

§ 25 Absatz 3 WEG

- Form für Vollmachten

Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

Wegfall § 25 Absatz 3, Absatz 4 WEG alte Fassung

Neue Beschlusskompetenzen

- § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG

- Online-Teilnahme

- § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG

- mehrheitlicher Beschluss außerhalb der Versammlung

- § 24 Absatz 3 WEG

- Ermächtigung zur Einberufung der Versammlung

Textform

- **§ 23 Absatz 3 Satz 1 WEG** Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.
- **§ 24 Absatz 2 WEG** Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **§ 25 Absatz 3 WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

Niederschrift

- § 24 Absatz 6 WEG Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. [...]
- § 18 Absatz 4 WEG Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Einsicht** in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 3 Wohnungseigentumsrechte. Das Wohnungseigentumsrecht 1 gehört dem Ehepaar B1 und B2 zur Hälfte. Das Wohnungseigentumsrecht 2 gehört dem Ehepaar K1 und K2 zur Hälfte. Das Wohnungseigentumsrecht 3 gehört B1 allein.
- Mit Schreiben vom 3.12.2018 lädt das Ehepaar B1 und B2 das Ehepaar K1 und K2 zu einer Versammlung ein. Gegenstand soll die Wahl eines Verwalters sein.
- Das Ehepaar K1 und K2 erscheint nicht.
- B1 und B2 beschließen, einen V für den Zeitraum vom 1.2.2019 bis zum 31.1.2021 zum Verwalter zu bestellen.
- Mit einem weiteren Beschluss bestimmen sie, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit V ein Verwaltervertrag schließen soll.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20

- Gegen diese beiden Beschlüsse gehen K1 und K2 vor.
- Sie meinen, B1 und B2 seien schon nicht berechtigt gewesen, zu einer Versammlung zu laden.
- Außerdem hätten B1 und B2 gemeinsam nur 1 Stimme. Die Beschlüsse hätten daher nicht die erforderliche Mehrheit erreicht.

BGH, Urteil v. 20.11.2020, V ZR 64/20

- Wenn mehrere Wohnungseigentumsrechte nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer eines Wohnungseigentumsrechts zugleich Alleineigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts ist, haben die Eigentümer jedes Wohnungseigentumsrechts bei Geltung des Kopfstimmenprinzips je 1 Stimme.
- Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer eines anderen Wohnungseigentumsrechts wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungseigentumsrechte ist oder wird.

LG Landshut, Urteil v. 6.11.2020, 51 O 513/20

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es einen **Legionellenbefall**. Von diesem ist u. a. die Wohnung von Wohnungseigentümer K betroffen. Mit der Einladung zu einer Versammlung teilt der Verwalter den Befall, die befallenen Wohnungen und ihre Eigentümer sowie die KBE-Werte allen 70 Wohnungseigentümern mit.
- Wohnungseigentümer K meint, hierin liege ein Verstoß gegen die DSGVO. Ihm sei ein immaterieller Schaden entstanden. Es liege eine Rufschädigung vor. Zudem habe ein potenzieller Käufer seiner Wohnung aufgrund der ihm aus den Reihen der informierten Eigentümer zugetragenen Information des Legionellenbefalls von einem Kauf der Wohnung Abstand genommen.

LG Landshut, Urteil v. 6.11.2020, 51 O 513/20

- K begehrt vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage eine **Geldentschädigung** von pauschal 7.000 EUR (70 x 100 EUR).
- Ferner verlangt K weiteren Schadenersatz in Höhe von 300 EUR. Der Verwalter habe nämlich seine **E-Mail-Adresse unautorisiert an seinen Rechtsanwalt** weitergegeben. Insoweit liege ein abermaliger Verstoß gegen die DS-GVO vor.

LG Landshut, Urteil v. 6.11.2020, 51 O 513/20

- Der Verwalter ist bei einem Legionellenbefall **ohne** Verletzung des Datenschutzes berechtigt,
 - den Wohnungseigentümern die Wohnung zu nennen,
 - die Höhe des Befalls
 - sowie den Eigentümer der Wohnung.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 15.4.2021, 2-13 S 87/20

- Die Parteien streiten um einen Beschluss, mit dem V am 10. Oktober 2019 zum Verwalter bestellt worden ist.
- Zu der Versammlung hatte ein Wohnungseigentümer eingeladen. An der Versammlung nahmen alle Wohnungseigentümer teil, oder ließen sich vertreten, für Wohnungseigentümer K nahm dessen Prozessbevollmächtigter teil.
- Die Anfechtungsklage geht am 26. November 2019 beim Amtsgericht ein. Dieses weist die Klage ab und den auf die erst am 15. November 2019 erfolgte Übersendung der Niederschrift gestützten Wiedereinsetzungsantrag zurück. Hiergegen richtet sich die Berufung.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 15.4.2021, 2-13 S 87/20

- Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigter Eigentümer eingeladen hat, sind **nicht nichtig**.
- Allein auf die nicht innerhalb der Anfechtungsfrist erfolgte Versendung der Niederschrift kann ein Wiedereinsetzungsantrag nicht mit Erfolg gestützt werden.
- Der Kläger muss sich vielmehr um Einsicht in die Beschluss-Sammlung oder in die Niederschrift bemühen.

AG Mettmann, Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21

- Nach der Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentumsanlage mit 150 Wohnungen ist die Versammlung beschlussfähig, wenn **mehr** als die Hälfte der Stimmen, gerechnet nach der Größe der Miteigentumsanteile, vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- Gilt das noch?

§ 47 WEG

- Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.
- Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

AG Mettmann, Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21

- Wenn nach der Gemeinschaftsordnung eine **Beschlussfähigkeit** der Versammlung von dem Erreichen von mehr als 50 % der MEA abhängig ist, gilt dies wegen der Vermutung des § 47 WEG nicht mehr ab dem 1. Dezember 2020.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

- Nach einer Vereinbarung ist die Versammlung nur **beschlussfähig**, wenn „mindestens drei Wohnungen vertreten sind“.
- Fraglich ist, ob diese Vereinbarung noch anzuwenden ist, wenn auch vereinbart ist, dass sich „Das Verhältnis der Eigentümer untereinander [...] nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 in seiner jeweils gültigen Fassung [bestimmt], soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt.“.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

- Nach § 47 WEG ist eine Vereinbarung, nach der die Versammlung nur beschlussfähig ist, wenn mindestens drei Wohnungen von 5 Wohnungen vertreten sind, **nicht** mehr anwendbar.

AG Hannover, Urteil v. 4.3.2021, 482 C 8084/20

- Verwalter V lädt u. a. zu einem „Bericht und Beschluss über den Umgang mit der Gebäude- und Wohnzählung 2021 (Informationsblatt als Anlage)“.
- Als der TOP aufgerufen wird, beantragt V, ihm für seine neue Aufgabe eine einmalige Sondervergütung i. H. v. 350 EUR netto zu gewähren. So wird auch beschlossen. Wohnungseigentümer K meint, dieser Beschluss leide unter einem Ladungsmangel.
- Ferner hält er den Beschluss nicht für ordnungsmäßig.

AG Hannover, Urteil v. 4.3.2021, 482 C 8084/20

- Unter dem TOP „Bericht und Beschluss über den Umgang mit der Gebäude- und Wohnzählung 2021 (Informationsblatt als Anlage)“ **kann beschlossen werden**, dem Verwalter eine einmalige Sondervergütung i. H. v. 350 EUR netto zu gewähren.

LG Bremen, Urteil v. 2.10.2020, 4 S 188/19

- Mindestens ein Wohnungseigentümer stimmt einem Beschluss außerhalb der Versammlung **nicht** zu.
- Der Verwalter verkündet dennoch den positiven Beschluss.
- Ist der Beschluss zustande gekommen?

LG Bremen, Urteil v. 2.10.2020, 4 S 188/19

- Stimmen nicht alle Wohnungseigentümer einem Beschluss außerhalb der Versammlung nach § 23 Absatz 1 Satz 1 WEG zu, handelt es sich um einen **wirkungslosen Nichtbeschluss**.

Aktuell: 3G, 2G oder was?



Der Verwalter

Impuls-Überblick

Überblick

- Neue Stellung des Verwalters
 - Vertretungsmacht für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9b Absatz 1 WEG)
 - Geschäftsführung (§ 27 WEG)
- Änderungen bei § 26 WEG
 - Übergangsrecht
- Verwaltervertrag
 - Schutzwirkungen für die Wohnungseigentümer?

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

- Die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage mit 70 Wohnungen beschließen im Jahr 2019, mit der S-GmbH den in der Versammlung als Entwurf vorliegenden Verwaltervertrag zu schließen.
- Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen 2 Wohnungseigentümer zur Unterzeichnung des Vertrags.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

- Dieser Vertrag enthält u. a. folgende Regelungen:
 - „Der Verwalter ist ferner berechtigt, [...] Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu EUR 4.000,00 brutto im Einzelfall, bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen in Höhe von EUR 8.000,00 brutto ohne Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft einzuleiten, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, kaufmännisch zu überwachen und kaufmännisch abzunehmen; dies unbeschadet der Befugnis des Verwalters, in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen; [...] sich zur Durchführung von größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung bzw. Modernisierung oder baulichen Änderungen (d.h. ab einem Auftragswert in Höhe von EUR 10.000,00 brutto im Einzelfall), namens und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft sachkundiger Dritter (Architekten, Ingenieure, Gutachter u.a.) zu bedienen, wobei der Verwalter auf die ggf. bestehende Notwendigkeit der Begleitung einer solchen Maßnahme durch einen sachkundigen Dritten hinzuweisen hat und die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag in Höhe von EUR 3.000,00 brutto pro Einzelfall, begrenzt auf eine Gesamtjahressumme in Höhe von EUR 6.000,00 brutto nicht übersteigen dürfen. Das Gleiche gilt bei geringeren Auftragswerten mit besonderer technischer oder rechtlicher Schwierigkeit“.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K im Wege der Anfechtungsklage vor.
- Das Amtsgericht weist diese ab, das Landgericht die Berufung zurück. Die Wohnungseigentümer hätten Ermessen nicht überschritten.
- Die Ermächtigung des Verwalters zur Entscheidung über Erhaltungsarbeiten und die Einschaltung von Sonderfachleuten stelle keine **unzulässige Delegation** von Kompetenzen dar.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

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

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

Der Verwaltervertrag sieht auch Sondervergütungen vor für

- weitere Versammlungen,
- kaufmännische Betreuung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen,
- sämtliche Tätigkeiten bei gerichtlichen Auseinandersetzungen,
- Abwicklung von Versicherungsschäden.

BGH, Urteil v. 11.6.2021, V ZR 215/20

Auch diese Gestaltung führt nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Genehmigung des Vertrags. Denn

- eine AGB-Kontrolle des Vertrags finde bei Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses nicht statt und
- ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot lasse sich nicht feststellen.

BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20

- Die Wohnungseigentümer bestellen im November 2014 eine K bis zum Juni 2018 zur Verwalterin. Im August 2017 gliedert K ihr einzelkaufmännisches Unternehmen, das als solches im Handelsregister eingetragen ist, zur Neugründung einer K-GmbH (nachfolgend GmbH) aus.
- Auf der Versammlung vom Mai 2018 fassen die Wohnungseigentümer dann folgenden Beschluss: „Der bestehende Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung der K-GmbH werden bis zum 30. Juni 2021 verlängert“.
- Diesen Beschluss greift ein Wohnungseigentümer an (das ist [BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 202/20](#)).

BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20

- Im Hinblick auf diesen Rechtsstreit lädt die K-GmbH zu einer außerordentlichen weiteren Eigentümersammlung. Hier soll den Wohnungseigentümern erneut Gelegenheit gegeben werden, in Kenntnis der Klageschrift nochmals über die Verwalterbestellung und den Verwaltervertrag zu beschließen.
- Auf der Versammlung wird der Beschluss **erneut** gefasst.
- Auch diesen greift der Wohnungseigentümer an. Er rügt u.a., dass bei der Bestellung **keine Alternativangebote** vorlagen.

BGH, Urteil v. 2.7.2021, V ZR 201/20

- Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft (hier: GmbH) **gehen** das Amt und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger **über**.
- Der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt Verwalteramt und -vertrag kein höchstpersönliches Gepräge.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 25.2.2021, 2-13 S 23/20

- Die Wohnungseigentümer bestellen V zum Verwalter. Wohnungseigentümer K geht gegen den Beschluss vor.
- Er rügt, den Wohnungseigentümern seien vor der Beschlussfassung **nicht die Alternativangebote** übersandt worden.
- In der Einladung sei lediglich mitgeteilt worden, welche anderen Verwalterkandidaten zur Auswahl stünden, ohne dass insoweit mit Ausnahme des bisherigen und wiederbestellten Verwalters Adressen oder sonstige Kontaktdaten angegeben oder Informationen zu den Konditionen mitgeteilt worden seien.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 25.2.2021, 2-13 S 23/20

- Liegen bei einer Verwalterwahl Alternativangebote vor, sind diese den Eigentümern **rechtzeitig** zur Verfügung zu stellen.
- Ob für die Wiederbestellung des amtierenden Verwalters Angebote einzuholen waren, ist bedeutungslos.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.6.2021, 2-13 S 25/20

- Wohnungseigentümer K geht gegen den Beschluss vor, mit dem die Wohnungseigentümer im März 2019 den V zum Verwalter bestellt haben.
- Er rügt, V, dessen Bestellung Ende 2017 **endete**, habe sein Amt in der Vergangenheit nicht ordnungsmäßig ausgeübt.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.6.2021, 2-13 S 25/20

- Das **Pflichtenprogramm** und auch die **Haftung** eines **faktischen** Verwalters entsprechen dem eines ordnungsmäßig bestellten Verwalters.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.6.2021, 2-13 S 35/20

- B und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbaren im Jahr 1993, dass sich das Verwalterhonorar jährlich zum 1. November um 4 % erhöht. Im November 2003 beschließen die Wohnungseigentümer anlässlich einer Wiederbestellung, dass sich die Verwaltervergütung „entgegen der vertraglichen Vereinbarung während des Beststellungszeitraums“ nicht erhöht.
- In den **späteren** Beststellungsbeschlüssen aus den Jahren 2008 und 2013 heißt es „die genauen Konditionen regelt der bereits bestehende Verwaltervertrag“.
- K und B streiten um die Frage, ob sich die Vergütung in den Jahren 2016 bis 2018 **erhöht** hat.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.6.2021, 2-13 S 35/20

- Eine Klausel, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um 4% vorsieht, ist unwirksam.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 14.6.2021, 2-13 S 13/21

- Die Wohnungseigentümer streiten darüber, ob wegen Versäumnissen des Verwalters Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen säumige Hausgeldschuldner **verjährt** sind.
- Die Wohnungseigentümer beschließen nach einer Diskussion und in Kenntnis eine Liste offener Hausgeldforderungen wie folgt:
 - „Die Hausverwaltung verpflichtet sich nach Ablauf der Anfechtungsfrist zur Zahlung einer Summe von 3.000 EUR. Sämtliche vermeintlich verjährte Hausgeldforderungen sind damit abgegolten“.
- Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 14.6.2021, 2-13 S 13/21

- Die Wohnungseigentümer sind befugt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf eine Forderung (hier: gegen Verwalter) teilweise zu **verzichten**.
- Dieses Recht sei allerdings dahingehend einzuschränken, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht **ohne Not** auf eine bestehende und durchsetzbare Forderung verzichten dürfe.
- Jedenfalls müssten die Wohnungseigentümer die Entscheidung auf einer hinreichend gesicherten Tatsachengrundlage treffen.
- Sie müssten also wissen, welche Forderungen von dem Vergleich umfasst sind und welche Prozessrisiken bei der gerichtlichen Durchsetzung ohne ein Vergleich bestünden. Hieran habe es gefehlt.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 27.7.2021, 2-13 S 120/20

- Wohnungseigentümer K bittet den Verwalter, ihm Name und Anschrift und ggf. die Firma der Unternehmens mitzuteilen, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Durchführung einer Dachreparatur sowie mit dem Verschluss von Rissen in seiner Wohnung beauftragt hat.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 27.7.2021, 2-13 S 120/20

- Einem Wohnungseigentümer kann in Einzelfällen ein **Auskunftsanspruch** zustehen.
- Dieser setzt aber voraus, dass der Wohnungseigentümer die gewünschten Informationen **nicht** im Wege des Einsichtsrechts nach § 18 Absatz 4 WEG erlangen kann.

LG Stuttgart, Beschluss v. 22.2.2021, 10 T 47/21

- Wohnungseigentümer K erhebt eine Anfechtungsklage. Die beklagten Wohnungseigentümer **erkennen** sofort an.
- Fraglich ist, ob § 93 ZPO anwendbar ist.
- Ferner ist fraglich, ob der Verwalter V die Kosten des Rechtsstreits tragen muss.

LG Stuttgart, Beschluss v. 22.2.2021, 10 T 47/21

- § 93 ZPO ist bei Anfechtungsklagen nach § 46 Absatz 2 WEG alte Fassung gegenüber den Wohnungseigentümern nicht anwendbar.

Übersicht neues Recht

- Anerkennnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
- Organisation der Kostentragungspflicht des Verwalters
 - Vertrag (auch Verjährungsverzicht)
 - Streitverkündung
 - Regressprozess
 - Vertretung der Gemeinschaft durch den Beirat

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 23.2.2021, 2-13 S 12/20

- Wohnungseigentümer K begehrt von Verwalter B Schadenersatz wegen einer **vermeintlichen Pflichtverletzung** (Absterbens von Fischen und Korallen in einem Aquarium durch Unterbrechung der Stromzufuhr).
- Das Amtsgericht weist die Klage ab.
- Mit der Berufung verfolgt K seinen erstinstanzlichen Antrag, B zu verurteilen, an ihn 2.696 EUR Schadenersatz nebst Zinsen zu zahlen, weiter.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 23.2.2021, 2-13 S 12/20

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

AG Ratingen, Urteil v. 12.5.2021, 8 C 373/20

- In der **Niederschrift** ist ausgeführt:
 - „Einige Miteigentümer geben zu Protokoll, dass sie sich das querulatorische Verhalten der Miteigentümer K dauerhaft nicht mehr bieten lassen werden. Die Verwaltung soll juristisch prüfen lassen, ob die Miteigentümer durch die wiederholten Beschlussanfechtungen Schadenersatzansprüche gegenüber die Miteigentümer geltend machen können.“
- Die Wohnungseigentümer K fordern den Verwalter B auf, diesen Passus zu entfernen. Da sich B weigert, verklagen K ihn. B hätte sie durch die Aufnahme herabsetzender Anmerkungen in der Niederschrift herabgesetzt.

AG Ratingen, Urteil v. 12.5.2021, 8 C 373/20

- Der einzelne Wohnungseigentümer kann einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (hier: Berichtigung einer Niederschrift) nur **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** geltend machen.
- Für die Durchsetzung ist in der Regel nach einer Vorbefassung der Versammlung die **Beschlussersetzungs**klage der richtige Weg.

AG Wiesbaden, Beschluss v. 3.8.2021, 91 C 2087/21

- Verwalter B lädt mit Schreiben vom 30. Juli 2021 kurzfristig zu einer Versammlung für den 5. August 2021.
- Wohnungseigentümer K hält diese Ladung nicht für rechtmäßig.
- Er beantragt **gegen B** den Erlass einer einstweiligen Verfügung, mit der es B verboten werden soll, zu einer Versammlung für den 5. August 2021 zu laden.

AG Wiesbaden, Beschluss v. 3.8.2021, 91 C 2087/21

- Der Antrag, nicht zu einer Versammlung einzuberufen, ist im aktuellen Recht gegen die [Gemeinschaft der Wohnungseigentümer](#) zu richten.

AG Oberhausen, Urteil v. 9.3.2021, 37 C 1585/20

- Wohnungseigentümer B betreibt im Erdgeschoss der Wohnungseigentumsanlage ein Restaurant. Er nutzt für die Bewirtung seiner Gäste u. a. eine Fläche, die im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Im Sommer 2019 stellt B auf dieser Fläche Tische, Stühle und Sonnenschirme auf. Wohnungseigentümer K mahnt B insoweit ab. B habe eine gastronomische Nutzung der Fläche zu unterlassen. Es handele sich um eine Verkehrsfläche, um in das Restaurant zu gelangen. Im Sommer 2020 stellt B erneut Tische, Stühle und Sonnenschirme auf. Für eine Fläche vor dem gemeinschaftlichen Eigentum, welche die Wohnungseigentümer nutzen dürfen, die ihnen aber nicht gehört, liegt B eine Genehmigung der Stadt vor, solange Rechte Dritter dadurch nicht beeinträchtigt werden.

AG Oberhausen, Urteil v. 9.3.2021, 37 C 1585/20

- B wirbt auf seiner Internetseite mit einer Außenterrasse. Am 11. Februar 2021 erklärt der Verwalter, er ermächtige Wohnungseigentümer K im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Ansprüche in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum im eigenen Namen geltend zu machen. Ein entsprechender Beschluss besteht nicht. Aufgrund dieser Ermächtigung geht K gegen B auf Unterlassung vor. Er werde durch die Restaurantbesucher in seinem Sondereigentum gestört.

AG Oberhausen, Urteil v. 9.3.2021, 37 C 1585/20

- Der Verwalter kann jedenfalls für eine „Übergangszeit“ einen Wohnungseigentümer nach §§ 9b Absatz 1 Satz 1, 27 Absatz 1 Nr. 2 WEG ermächtigen, gegen eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums vorzugehen.



Das Finanzwesen

Impuls-Überblick

§ 28 WEG

- I. Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- II. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von **Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse**. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

§ 28 WEG

- III. Die Wohnungseigentümer **können** beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- IV. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20

- Nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage sind die Kosten – so weit möglich – für jede Untergemeinschaft gesondert darzustellen, da jede Untergemeinschaft sämtliche ihrem Haus [...] zuzuordnenden Kosten und Lasten so zu tragen hat, als wenn sie eine eigene Wohnungseigentümergeinschaft wäre. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, insbesondere bei solchen, die sich auf die alleinige Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirken, sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. [...]. Es sind – soweit möglich – gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20

- Im Jahr 2017 wird in einer Versammlung der Gesamtgemeinschaft nach § 28 Absatz 5 WEG alte Fassung die Jahresabrechnung für das Jahr 2016 genehmigt.
- Die **Darstellung der Erhaltungsrücklage** nennt für das Haus 11 für Architekten- und Planungskosten Entnahmen i. H. v. 18.664,45 EUR.
- Hinsichtlich **dieser** Kostenposition wendet sich Wohnungseigentümer K gegen den Beschluss. Er meint, der Beschluss hätte von den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaft des Hauses 11 gefasst werden müssen.

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20

- Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften über Kosten entscheiden können, muss vom Verwalter eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und von den Wohnungseigentümern beschlossen werden.
- Über die Gesamtabrechnung kann allein die Gesamtgemeinschaft beschließen. Auch die Darstellung der Erhaltungsrücklage ist allein ihre Sache – auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

BGH, Urteil v. 16.7.2021, V ZR 163/20

- Untergemeinschaften kann durch eine ausdrückliche und eindeutige Vereinbarung allerdings die Befugnis eingeräumt werden, einen Beschluss über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung zu fassen. Dies ist indes nur in Bezug auf die Einzelabrechnungen möglich und nur in Bezug auf Kosten, die ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffen. Im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 90/19

- Mehrere Beschlüsse nach § 28 Absatz 5 WEG alte Fassung, mit denen die Jahresabrechnungen der Jahre 2005 bis 2008 genehmigt wurden, werden gerichtlich für ungültig erklärt.
- Verwalter B legt daraufhin **geänderte** Jahresabrechnungen vor.
- Diese lehnen die Wohnungseigentümer indes als ungenügend ab. Sie meinen, auch die neuen Entwürfe würden einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht entsprechen.
- Zu einer **weiteren** Nacherfüllung ist B aber nicht bereit.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 90/19

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verlangt von B aus diesem Grunde die **Zahlung eines Vorschusses** für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen durch einen Dritten, hilfsweise die Neuerstellung durch B.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 90/19

- Soll der Verwalter die Jahresabrechnung vorlegen, um einen Beschluss nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und kommt es also **nicht** auf eine Rechnungslegung an, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung i. S. v. § 887 ZPO.

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 254/19

- Es handelt sich um eine zerstrittene Zweiergemeinschaft aus Wohnungseigentümer K und B. Es gilt das Kopfstimmrecht; ein Verwalter ist nicht bestellt.
- Mit der Klage verlangt K von Wohnungseigentümer B die Erstattung der Hälfte der von ihm in den Jahren 2017 und 2018 geleisteten Zahlungen für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. H. v. 1.272,40 EUR (Heizöl für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Heizungsanlage, Versicherungsprämien, Kosten einer Heizungsreparatur, Schornsteinfegerkosten, Stromkosten und Brandschutzprüfungskosten).

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 254/19

- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Berufung bleibt erfolglos. K habe weder nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen noch nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a. F. einen Anspruch auf die hälftige Erstattung der von ihm bezahlten Kosten.
- Mit Revision verfolgt die K seinen Klageantrag weiter.

BGH, Urteil v. 7.5.2021, V ZR 254/19

- Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tilgt, kann nach den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, nicht jedoch von den anderen Wohnungseigentümern.
- Die gilt auch dann, wenn der Wohnungseigentümer **selbst** Vertragspartei ist.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 288/19

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 3 Wohnungseigentumsrechte. 2 gehören Wohnungseigentümer K, das andere gehörte im zu betrachtenden Zeitraum B.
- Es gab und gibt keinen Verwalter. Beschlüsse werden nicht gefasst.
- K verlangt von B daher **unmittelbar** Aufwendungsersatz für seine Zahlungen an einen Versorger.

BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 288/19

- Auch in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, kann der Eigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, von dem anderen Eigentümer **nicht unmittelbar** (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen.
- Entsprechendes gilt, wenn der andere Eigentümer zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschieden ist und er für die während seiner Zugehörigkeit entstandenen oder während dieses Zeitraums fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden soll.

Der Verwaltungsbeirat

Impuls-Überblick

Überblick

- Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Überwachung?
- Haftung?

Rechtsprechung

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.8.2021, 2-13 S 20/21

- Die Wohnungseigentümer wählen Wohnungseigentümer A und B jeweils zum Verwaltungsbeirat.
- A ist entgeltlich für den Verwalter tätig und unterhält ein Büro in dessen Geschäftsräumen. B ist ein „normaler“ Wohnungseigentümer.
- Gegen diese Wahl wendet sich Wohnungseigentümer K.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.8.2021, 2-13 S 20/21

- Das Gesetz stellt an die Kenntnisse und Qualifikation einer Person, die sich zum Verwaltungsbeirat bestellen lassen will, keine besonderen Anforderungen.



Das Sachenrecht

Impuls-Übersicht

Überblick

- § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG (Stellplatzeigentum)
- § 3 Absatz 2 WEG (Annexeigentum)

Rechtsprechung

BGH, Urteil v. 18.6.2021, V ZR 146/20

- K ist in einer Wohnungseigentumsanlage Eigentümer von 18 Tiefgaragenstellplätzen. Das Nachbargrundstück ist ebenfalls in Wohnungseigentum aufgeteilt. Dort gehört B ein 1/18 Anteil an dem Teileigentum 19 (es ist ein Keller). Zugunsten dieses Teileigentums besteht eine Grunddienstbarkeit an K's Tiefgaragenstellplätzen. Eine Regelung in Bezug auf die Betriebs- und Erhaltungskosten der Stellplätze haben K, B und die anderen Berechtigten nicht getroffen. K zahlt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in den Jahren 2014 bis 2016 insgesamt 5.940 EUR Vorschuss für die Erhaltungsrücklage. Mit einer Klage verlangt K von B hiervon 330 EUR nebst Zinsen (entsprechend dessen 1/18 Anteil).

BGH, Urteil v. 18.6.2021, V ZR 146/20

- Ist ein Wohnungseigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet, kann der Wohnungseigentümer von dem Dienstbarkeitsberechtigten, der auf der Fläche des belasteten Sondereigentums eine Anlage hält (hier: Tiefgaragenstellplätze), nach § 1020 BGB i. V. m. dem Begleitschuldverhältnis nicht die von ihm an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die Erhaltungsrücklage erbrachten Zahlungen erstattet verlangen.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 33/20

- K, eine GmbH, und ihre Schwestergesellschaft S mit demselben Geschäftsführer erwerben im Jahr 2013 gemeinsam ein Grundstück. K soll insgesamt 43 Wohneinheiten, 52 Tiefgaragenplätze, 2 Kellerräume sowie eine Gewerbeeinheit errichten.
- Im Jahr 2015 wird das Grundstück gemäß § 3 WEG aufgeteilt, wobei S die Gewerbeeinheit und K die übrigen Einheiten zum Eigentum erhält.
- Nach Vollzug der Aufteilung im Grundbuch errichtet K das Gebäude und veräußert sämtliche Einheiten.
- S bleibt Eigentümerin der Gewerbeeinheit.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 33/20

- Im Jahr 2018 findet eine Versammlung statt. Zu diesem Zeitpunkt sind bereits einzelne Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, und die Übereignungsansprüche der übrigen sind durch Vormerkungen gesichert.
- Zu der Versammlung eingeladen sind sämtliche Erwerber, K und S. Unter Mitwirkung der Erwerber werden 7 Beschlüsse gefasst.
- K ist der Ansicht, den noch nicht in das Grundbuch eingetragenen Erwerbern habe kein Stimmrecht zugestanden.
- Das Landgericht sieht das anders und meint daher, K sei nicht einmal befugt, anzufechten.

BGH, Urteil v. 26.2.2021, V ZR 33/20

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

OLG Nürnberg, Beschluss v. 22.3.2021, 15 W 421/21

- Zum Wohnungseigentum Nr. 117 gehört von Anfang an (seit dem Jahr 1978) ein Keller. Im Jahr 1987 wird das Bestandsverzeichnis wegen Unübersichtlichkeit nach § 33 GBV neu gefasst.
- Der Grundbuchrechtspfleger übersieht den Keller.
- Fraglich ist, in wessen Eigentum der Raum steht, nachdem das Wohnungseigentum mittlerweile mehrfach veräußert wurde.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 22.3.2021, 15 W 421/21

- Wird ein Kellerraum als Teil eines Wohnungseigentums bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses versehentlich nicht mitübernommen, geht bei einer Übertragung des Wohnungseigentums der Kellerraum **dennoch** auf den Käufer über.

OLG Hamm, Urteil v 17.12.2020, 22 U 129/20

- K erwirbt von Bauträger B das Wohnungseigentum 1. Ein Teil des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum dieses Wohnungseigentums befindet, nämlich derjenige, in dem sich die Küche und die Diele mit dem Wohnungszugang befinden, ragt über die Grundstücksgrenze hinaus und befindet sich auf dem Nachbargrundstück (das gehörte B auch einmal). K bezieht die Wohnung am 1. März 2012. Im Jahr 2019 setzt er dem B wegen der Lage des Sondereigentums eine Frist zur Mangelbeseitigung und erklärt nach ihrem fruchtlosen Ablauf Ende 2019 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Mit der Klage verlangt K die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Das Landgericht gibt der Klage statt. B habe K das Eigentum an der Grundstücksfläche, auf welcher der Überbau mit einem Teil der Wohnung stehe, nicht übertragen. Hiergegen richtet sich die Berufung.

OLG Hamm, Urteil v 17.12.2020, 22 U 129/20

- Verkauft der Bauträger ein Wohnungseigentum, dessen Sondereigentum teilweise als entschuldigter Überbau auf dem Nachbargrundstück liegt, kann ein Rechtsmangel gegeben sein.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss v. 28.7.2020, 20 W 114/20

- In einem Teilungsvertrag soll eine Terrasse zum Sondereigentum erklärt werden. Es handelt sich um ein Haus mit 3 Geschossen. In der westlichen Ecke des sonst rechteckigen Hauses ist ein etwa 3 m x 3,5 m großer Bereich ausgespart. Dieser Bereich ist im Erdgeschoss als Terrasse ausgestaltet, in den beiden Geschossen darüber befinden sich an dieser Stelle im Vergleich zur Terrasse etwas kleinere Balkone. Die Terrasse ist mit Bodenplatten belegt und dadurch gegenüber der Umgebung einige Zentimeter erhöht, mit einem Holzzaun mit Tor umgeben und mit einem „überdachungsähnlichen Wetterschutz“ auf Holzbalken und Stützpfeilern versehen.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss v. 28.7.2020, 20 W 114/20

- Das Grundbuchamt hält die Fläche für keinen Raum. Dies sehen die antragstellenden Miteigentümer anders. Die Terrasse stehe in enger räumlicher Verbindung mit dem sonstigen Sondereigentum, sei von keinem anderen Sondereigentum aus nutzbar und genau begrenzt durch die weiterlaufenden Linien der Hauswände. Außerdem sei sie durch die Erhöhung gegenüber dem Erdboden und den Zaun abgegrenzt.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss v. 28.7.2020, 20 W 114/20

- Eine ebenerdige Terrasse ist **nur dann** sondereigentumsfähig, wenn sie Schutz vor äußeren Einwirkungen und Schutz der Privatsphäre bietet.
- Dafür genügt ein bloßer Betretenschutz durch einen einfachen Holzzaun nicht.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 28.3.2018, 2 N 64.15

- Wohnungseigentümer K will 2 Wohnungen, deren Eigentümer er ist, baulich verbinden.
- Er will mit seiner Lebensgefährtin zusammenziehen. Die Wohnungen liegen in dem als Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgelegten Gebiet „B“.
- Fraglich ist, ob K einer **erhaltungsrechtlichen Genehmigung** bedarf.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 28.3.2018, 2 N 64.15

- Ein Wohnungseigentümer, dessen Wohnungen in einem Erhaltungsgebiet liegen, bedarf für eine **Verbindung** von 2 Wohnungen einer Genehmigung der Behörde.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

