



Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer

# Aktuelle Rechtsprechung im Wohnungseigentumsrecht

Stand 9. November 2022



# Vorab I

- Wohnungseigentümer können **erst ab 1. Dezember 2023** eine Zertifizierung des Verwalters verlangen:

*„In § 48 Absatz 4 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) wird die Angabe „1. Dezember 2022“ durch die Angabe „1. Dezember 2023“ ersetzt.“*

- Es erschien nicht möglich, sämtliche Verwalter, die die Prüfung ablegen wollen, bis zum Stichtag zu prüfen. Hierauf hatten der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) und der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hingewiesen. Eine Verschiebung um ein Jahr soll die Situation entzerren.

## Vorab II

Die Bundesregierung erwägt, eine **Beschlusskompetenz** für die Versammlung zu schaffen, durch (einstimmigen) Beschluss die Durchführung reiner Online-Versammlungen zu beschließen, wenn sie hinsichtlich der Teilnahme (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit) und Rechteaübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sind.

Ein entsprechender Referentenentwurf soll im Laufe des Jahres 2022 vorgelegt werden.

# | WEG-Streitigkeiten

# Impuls-Überblick

## 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?

## § 9b WEG

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

## 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?

# Rechtsprechung

# Verwalterlose Gemeinschaft I: Passivklage

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es nur 2 Wohnungseigentümer. Ein Verwalter ist nicht bestellt.

Wohnungseigentümer K reicht im Dezember 2020 eine auf die Bestellung einer bestimmten Verwalterin gerichtete Beschlussersetzungsklage ein, in der er Wohnungseigentümer B als Beklagten bezeichnet.

Das AG meint, die Klage richte sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gibt ihr statt.

B legt gegen dieses Urteil namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Berufung ein.

## Verwalterlose Gemeinschaft

Das LG weist auf die Berufung die Klage als unzulässig ab. K habe den Falschen verklagt, da sich die Klage nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern gegen B richte. Mit der gegen B und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichteten Revision will K die Wiederherstellung der AG-Entscheidung erreichen.

## BGH, Urteil vom 8.7.2022, V ZR 202/21

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, führt der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer in einer Beschlussklage von der nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung dazu, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird.

Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Prozess allein.

## Verwalterlose Gemeinschaft II: Aktivklage

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es keinen Verwalter. Im November 2019 beschließen die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage über 100.000 EUR zu erheben. Zwei Wohnungseigentümer verklagen die anderen zwei Wohnungseigentümer auf Zahlung des auf diese entfallenden Teils von 49.970 EUR. Die Klage hat beim Amtsgericht keinen Erfolg. Dagegen wendet sich die Berufung. Mit einem am 1. April 2021 beim Landgericht eingegangenen Schriftsatz ändern die klagenden Wohnungseigentümer dort die Klage. Klägerin soll nun die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. Das Landgericht Frankfurt a.M. (vgl. IMR 2021, 382) gibt dieser geänderten Klage statt. Es hält den Parteiwechsel für zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer werde durch die ursprünglichen Kläger vertreten.

## BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 180/21

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, so wird sie bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.

Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er die klagende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allein.

## BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 180/21

In einer verwalterlosen Gemeinschaft bedarf die Erhebung einer gegen einen Wohnungseigentümer gerichteten Vorschussklage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung.

Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

## BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 180/21

Aus einem wirksamen Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ist ein Wohnungseigentümer dann verpflichtet, wenn die Forderung während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft fällig wird.

Solange der Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ist er gültig und begründet die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers.

Das Verfahren über eine Zahlungsklage ist nicht wegen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG auszusetzen.

Das Gericht hat bei einer Hausgeldklage die Befugnis des Verwalters zur Klageerhebung nicht zu überprüfen.

Die Klage auf Zahlung von Vorschuss in Höhe von rund 50.000 EUR wird in der Regel nicht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen.

Das Gericht muss prüfen, ob ein Wohnungseigentümer aus einem wirksamen Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG verpflichtet ist.

## Falsche Rechtsmittelbelehrung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K und der ehemalige Verwalter B streiten, ob B Schadensersatz wegen nicht beigetriebener Hausgelder schuldet. Das AG verurteilt B.

In der Rechtsmittelbelehrung des dem B am 26.3.2021 zugestellten Urteils wird das LG Halle als zuständiges Berufungsgericht bezeichnet. Dorthin richtet B seine Berufung. Nach einem Hinweis vom 1.6.2021, das zuständige Berufungsgericht sei das LG Dessau-Roßlau, nimmt B die Berufung beim LG Halle zurück. Anschließend legt er am 8.6.2021 Berufung beim LG Dessau-Roßlau ein, begründet diese und beantragt Wiedereinsetzung.

Das LG weist den Wiedereinsetzungsantrag zurück und verwirft die Berufung als unzulässig. Dagegen wendet sich der B mit der Rechtsbeschwerde.

## BGH, Beschluss vom 24.2.2022, V ZB 59/21

B hat Erfolg: Die Ansicht, das Versäumen der Berufungsfrist durch B beruhe entscheidend auf dessen Verschulden, sei unzutreffend. Das LG habe dem B Wiedereinsetzung gewähren müssen. Dieser habe die Berufungs- und die Berufungsbegründungsfrist unverschuldet versäumt und die Wiedereinsetzungsfristen gewahrt. Schadensersatzansprüche einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den ehemaligen Verwalter seien eine WEG- Streitigkeit. Die Einlegung beim falschen Berufungsgericht habe auf der fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung des AG beruht und einen unverschuldeten Rechtsirrtum begründet.

# Zuständigkeit I

Bauträger T teilt ein Grundstück in 3 separate Flurstücke auf und errichtet dort jeweils Wohnungseigentumsanlagen. Nach einer „Flächenbaulast“ sind die Grundstücke als „wirtschaftliche Einheit“ zu behandeln. Die Wohnungseigentumsanlagen sind durch eine gemeinsame Tiefgarage sowie durch gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen einander wirtschaftlich verbunden. Zur rechtlichen Absicherung sind auf den jeweiligen Grundstücken Dienstbarkeiten bewilligt und eingetragen worden. Die durch die gemeinschaftliche Benutzung entstehenden Bewirtschaftungskosten werden nach einem Vertrag aus dem Jahr 1993 gedrittelt.

Aus diesem Vertrag geht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B auf Zahlung vor. Das AG – Wohnungseigentumsgericht – gibt der Klage statt. Gegen dieses Urteil wendet sich B zum LG Karlsruhe, als dem von ihm gem. § 72 Abs. 2 GVG angenommenen Konzentrationsgericht. Fraglich ist, ob es sich überhaupt um eine WEG-Streitigkeit handelt.

## LG Karlsruhe, Beschluss vom 18.5.2022, 11 S 179/20

Der Streit einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer anderen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder den dort wohnenden Wohnungseigentümern über gemeinsame Einrichtungen bzw. diesbezügliche Verträge ist keine WEG-Streitigkeit.

## Zuständigkeit II

Im Jahr 2017 tritt aus der Wohnung des B Wasser aus (ggf. aus einer Geschirrspülmaschine) und es kommt – das ist noch unklar – durch das Wasser wohl zu Schäden in der Wohnung von Wohnungseigentümer V, der beim Hausratsversicherer K versichert ist. K zahlt an V für Schäden 6.500 EUR. Diese Summe verlangt K kraft Legalzession nach § 86 VVG von B ersetzt.

Fraglich ist, ob es sich bei diesem Rechtsstreit um eine WEG-Streitigkeit handelt.

## LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.10.2021, 11 O 6/21

Das LG bejaht die Frage: Zwar fielen Rechtsstreitigkeiten von Wohnungseigentümern untereinander wegen der Beschädigung von Allein- oder Sondereigentum nicht unter § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Etwas anderes gelte aber, wenn die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer betroffen seien.

# Vollzug der Grundlagen

A und B sind Teilhaber einer Bruchteilseigentümergeinschaft an einem Grundstück. A verlangt von B, dass dieser ihr Versorgungs- und Bewirtschaftungskosten erstattet, die A für das Grundstück verauslagt hat. B verlangt mit einer Widerklage, dass A einem Teilungsvertrag sowie dessen Vollzug gegenüber dem Grundbuchamt zustimmt. Fraglich ist, ob das angerufene LG Potsdam oder das Amtsgericht zuständig ist.

## LG Potsdam, Beschluss vom 26.11.2021, 10 175/21

Bei der Widerklage handele es sich damit um eine WEG-Streitigkeit. Dass es noch kein in Wohnungseigentum aufgeteiltes Grundstück gebe, sei unerheblich. Zwar gehörten Ansprüche aus einem Vertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum nicht zu den in § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG genannten Streitigkeiten (Hinweis auf BGH, Urteil v. 21.7.1974, V ZR 164/72). Die Parteien stritten aber nicht über kaufvertragliche Übereignungs- oder Zahlungsansprüche, sondern über die mit dem Kaufvertrag bereits verbindlich vereinbarte Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum. Die Parteien hätten in diesem Kaufvertrag schon vor der Aufteilung geltende Regelungen für die Ausgestaltung der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung festgelegt. Hierzu gehöre u. a.,

## Saldoklage?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K klagt gegen Wohnungseigentümer B auf Zahlung (B hat Hausgeld nicht gezahlt). Das AG weist die Klage als unzulässig ab. Es handele sich um eine Saldoklage, bei welcher der Klageantrag unbestimmt und der Klagegrund nicht eindeutig umfasst sei. Auch durch eine Zuziehung der von der K vorgelegten Anlagen sei es weder direkt noch im Wege der Auslegung möglich, eine Zuordnung der erfolgten Zahlungen zu konkreten Forderungen vorzunehmen.

## Saldoklage?

Gegen dieses Urteil legt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Berufung ein. Sie meint, es genüge die Angabe, welcher Betrag für den gesamten Zeitraum geschuldet und in welcher Höhe er nicht beglichen worden sei. Außerdem habe sie die Vorauszahlungen der bestandskräftigen Hausgeldvorauszahlungen unter Berücksichtigung der erfolgten Zahlungen und der errechneten Nachzahlungsbeträge einzeln aufgeschlüsselt. Es komme einer Rechtsverweigerung nahe, dass sich das AG hiermit nicht befasse.

## LG München I, Urteil vom 11.11.2021, 36 S 2936/21 WEG

- Sind Einzelforderungen nach Grund und Höhe genau bezeichnet, ist es im Hinblick auf die in § 366 Abs. 2 BGB vorgegebene Verrechnungsmethode bei nicht ausreichenden Teilleistungen des Schuldners unschädlich, wenn sich der Kläger weder ausdrücklich noch vollumfänglich über die Anrechnung bzw. Verrechnung erfolgter Zahlungen oder erteilter Gutschriften erklärt.
- Der geltend gemachte Anspruch als solcher muss lediglich identifizierbar sein, was aber nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall beurteilt werden kann.

# Anfechtungsklage

Wohnungseigentümer K möchte eine Klärung herbeiführen, welche Wohn- und / oder Nutzflächen es in der Wohnungseigentumsanlage gibt. Gegen diese Klärung haben die anderen Wohnungseigentümer nichts einzuwenden und beschließen sie sogar. Allerdings sind sie der Ansicht, Wohnungseigentümer K müsse die Kosten für das Flächenmaß tragen. Sie beschließen eine entsprechende Maßgabe. Gegen diesen Teil des Beschlusses wendet sich Wohnungseigentümer K im Wege der Anfechtungsklage.

## LG Karlsruhe, Urteil vom 1.10.2021, 11 S 129/19

Ohne Erfolg! Die Anfechtungsklage sei unzulässig. Ein Beschluss könne nur dann von einem Wohnungseigentümer teilweise angefochten werden, wenn er teilbar sei. Ein Beschluss sei teilbar, wenn die Wohnungseigentümer mit einem Beschluss mehrere Willenserklärungen getroffen und damit mehrere Gegenstände geregelt hätten. Dies erkenne man u. a. daran, dass die Wohnungseigentümer die Willenserklärungen jeweils in gesonderten Beschlüssen hätten treffen können.

So liege es nicht. Nach Wortlaut und Sinn sei beschlossen worden, die Beauftragung des Sachverständigen zur Wohnflächenneuberechnung davon abhängig zu machen, dass K die Kostenübernahme (freiwillig) erkläre. Richtig sei zwar, dass bei Unklarheit darüber, ob ein Beschluss nur teilweise angegriffen werde, im Zweifel der gesamte Beschluss Streitgegenstand sei. Und richtig sei auch, dass eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen sei. Selbst die Berufungsanträge beschränkten sich jedoch auf den „Vorbehalt der Kostentragung“. Noch nicht einmal hilfsweise werde die Gesamtanfechtung begehrt.

# Beschlussersetzungsklage

Wohnungseigentümer K beantragt, dass das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer eine Beschluss fasst. K legt nicht alles dar, was das Gericht braucht.

## AG Mettmann, Urteil vom 6.9.2021, 26 C 11/21

K hat keinen Erfolg: Das Gericht dürfe bei einer Beschlussersetzungsklage nur eine Entscheidung treffen, die zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes notwendig sei. Es müsse sich z. B. auf einen Grundlagenbeschluss oder die Vorgabe einer konkreten Maßnahme beschränken, um den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, zur Ausführung eigenverantwortlich weitere Entscheidungen zu treffen. Gemessen an dieser Vorgabe widerspreche der von K begehrte Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.

# Kompetenzschutzklage I

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es keinen Verwalter. Aus diesem Grunde lädt einer von vier Wohnungseigentümern die anderen Wohnungseigentümer zu einer Versammlung ein. Wohnungseigentümer K hält dies nicht für richtig. Im Wege der einstweiligen Verfügung beantragt er beim AG, den anderen drei Wohnungseigentümern die Durchführung einer Eigentümerversammlung zu untersagen. Das AG erlässt diese Verfügung auch.

Dagegen legen die anderen Wohnungseigentümer einen Widerspruch ein. Im weiteren Verfahren erklären die Wohnungseigentümer den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt.

## LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 24.2.2022, 2-13 T 85/21

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist befugt, Ansprüche wegen eines unrechtmäßigen Verwaltungshandelns gegen Wohnungseigentümer, Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden durchsetzen.

Einem einzelnen Wohnungseigentümer ist dies aber verwehrt.

## Kompetenzschutzklage II

Mit Schreiben vom 11.3.2021 lädt ein Verwalter zu einer Versammlung am 7.4.2021 als „Ein-Mann-Versammlung“ mit dem Hinweis, mit Blick auf die COVID-19-Pandemie und die Kontaktbeschränkungen sei das Abhalten einer Versammlung unter persönlicher Teilnahme der Eigentümer zeitnah nicht zulässig und für viele Eigentümer auch nicht zumutbar. Wie im letzten Jahr solle die Versammlung daher über den Umweg einer „Ein-Mann-Versammlung“ abgehalten werden. Die Eigentümer werden gebeten, den Verwalter zu bevollmächtigen. Es wird angekündigt, der Verwalter sei gezwungen, die Versammlung abzusagen, wenn sich ein Wohnungseigentümer gegen das Procedere ausspreche oder persönlich zur Versammlung erscheine.

## Kompetenzschutzklage II

In der Versammlung wird zu TOP 7 als „Vorratsbeschluss“ bestimmt, einen Gestattungsvertrag mit der X-GmbH zur Errichtung einer Lade-Infrastruktur im Keller / TG-Bereich zum Laden von Elektrofahrzeugen abzuschließen. Außerdem werden andere Beschlüsse gefasst. Diese anderen Beschlüsse erklärt das AG später wegen der Form der Ladung für nichtig.

Im Dezember 2021 beginnen die Baumaßnahmen. Am 14.12.2021 bemerkt Wohnungseigentümer A Durchbruchlöcher in den Hausflurwänden und in den Kellergängen. Die Baumaßnahmen sind mittlerweile in Bezug auf die Kabelinstallation und deren Anschluss abgeschlossen, die Leitungen müssen aber noch verkleidet werden.

Wohnungseigentümer A geht jetzt gegen den Verwalter im Wege der einstweiligen Verfügung auf Unterlassung vor.

## LG München I, Beschluss vom 16.2.2022, 36 T 1514/22

Gegen eine Pflichtverletzung des Verwalters kann nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen.

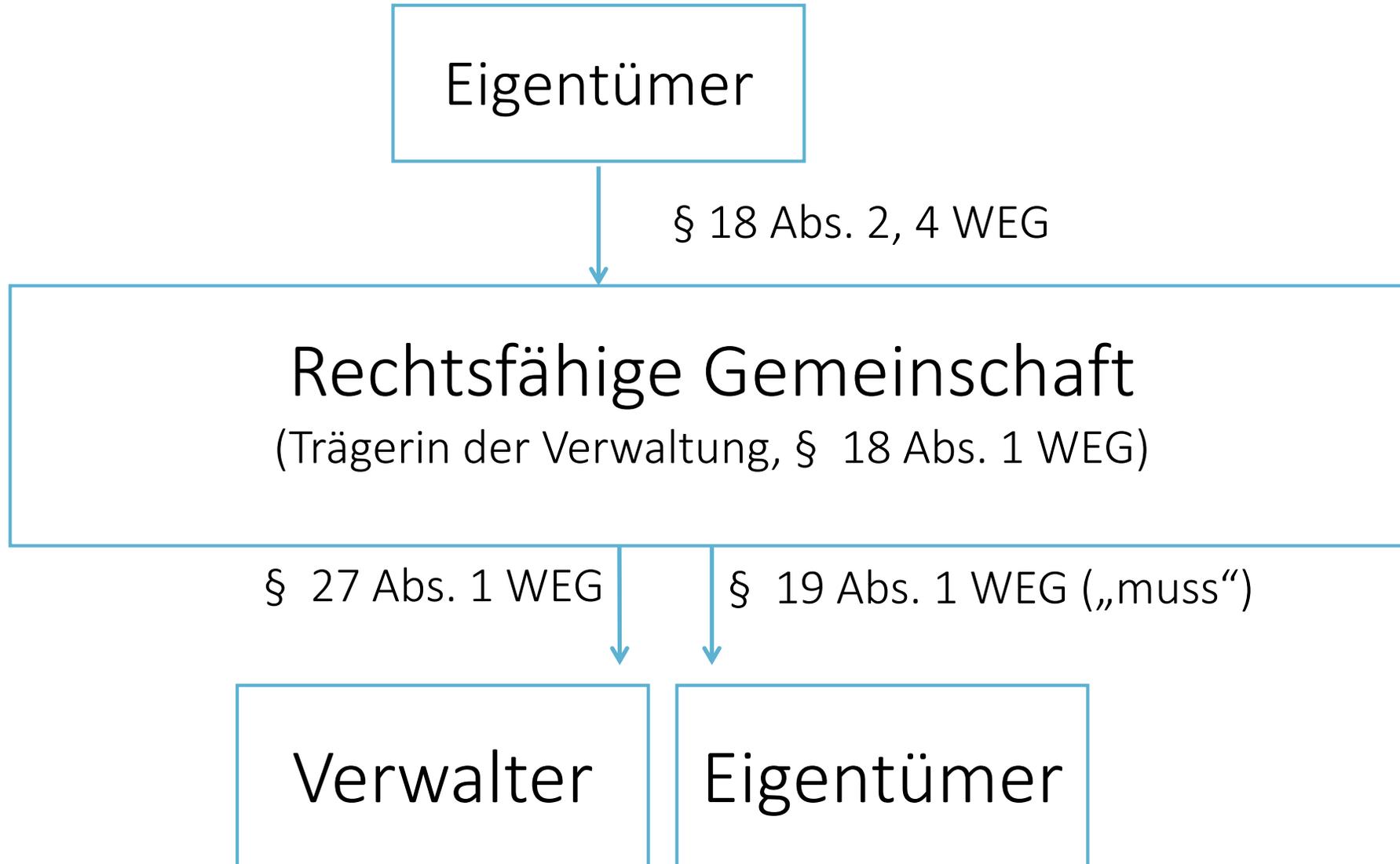
# | Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# Überblick

§ 18 Abs. 1 WEG: Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

- Organe der Gemeinschaft:
  - Eigentümerversammlung: Beschlussfassung nach § 19 Abs. 1 WEG,
  - Verwalter als gesetzlicher Vertreter, §§ 9b Abs. 1, 27 WEG.
- Finanzausstattung durch Beiträge der Eigentümer, §§ 16, 28 WEG.
- Rechtsmacht
  - Inhaberin des Gemeinschaftsvermögens.
  - Anspruch gegen Eigentümer aus § 14 Abs. 1 WEG (Einhaltung von Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen).
  - § 9a Abs. 2 WEG: Ausübungsbefugnis für gemeinschaftlichen Eigentum.

# Rechtsbeziehungen



## § 9a WEG

- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- (2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.
- (3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.
- (5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

# Entstörung des gemeinschaftlichen Eigentums

Teileigentümer T vermietet sein Sondereigentum dem B. Der betreibt dort einen Supermarkt. Wegen der Lieferfahrzeuge gibt es immer wieder Ärger. Diese versperren die Durchfahrt zum Hinterhof, die auch als Feuerwehrezufahrt dient. Am 11.9.2008 äußern die Wohnungseigentümer ihre Hoffnung, dass der Lieferverkehr im Kern künftig über eine von der Stadt einzurichtende Lieferzone vor dem Supermarkt abgewickelt wird. Im Übrigen beschließen die Wohnungseigentümer aber, in der Zeit von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr pro Tag ein Lieferfahrzeug zu dulden.

# Entstörung des gemeinschaftlichen Eigentums

Nach diesem Beschluss richtet die Stadt die Lieferzone ein. Diese wird häufig durch parkende Fahrzeuge blockiert. Aus diesem Grunde nutzen Fahrzeuge, die den Supermarkt beliefern, an 2 Tagen pro Woche weiterhin die Durchfahrt für jeweils 1 ½ Stunden. Der gehbehinderte Wohnungseigentümer K kann seine Wohnung in dieser Zeit nur über einen neben der Durchfahrt liegenden Fußweg erreichen. Dazu muss er Treppen steigen, die er nicht nutzen müsste, wenn die Durchfahrt frei wäre. K geht daher gegen den Mieter B des T vor.

Mit seiner im Jahr 2019 erhobenen Klage will K erreichen, dass B den Gebrauch der Zufahrt durch Lieferfahrzeuge unterlässt.

## BGH, Urteil vom 28.1.2022, V ZR 106/21

- Beeinträchtigen oder erschweren Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, sind Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen.
- Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrzufahrt zusagt, ist nichtig.

## Keller wird bewohnt / umgebaut: wer kann dagegen vorgehen?

Wohnungseigentümer K klagt gegen Wohnungseigentümer B auf Auskunft, welche baulichen Veränderungen B von im Keller gelegenen in Räumen veranlasst hat, die in B's Sondereigentum stehen (Antrag zu 1). Ferner soll B dem K Zutritt zu den Räumen zwecks Inaugenscheinnahme gewähren (Antrag zu 2), einen Deckendurchbruch zwischen seiner im Erdgeschoss gelegenen Wohnung und den Kellerräumen beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen (Antrag zu 3) sowie die Nutzung der Kellerräume als Wohnung unterlassen (Antrag zu 4).

## BGH, Urteil vom 28.1.2022, V ZR 86/21

Der einzelne Wohnungseigentümer kann gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter nicht vorgehen, wenn das Sondereigentum entgegen einer Vereinbarung benutzt oder nur das gemeinschaftliche Eigentum gestört wird.

# Überblick

Fall 1: Ein Wohnungseigentümer kann im Bereich seines Sondereigentums Lärm wahrnehmen. Lösung: Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass der Lärm auch im gemeinschaftlichen Eigentum wahrzunehmen ist, ist unerheblich.

Fall 2: Ein Wohnungseigentümer kann im Bereich seines Sondereigentums Gerüche wahrnehmen. Lösung: Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass die Gerüche auch im gemeinschaftlichen Eigentum wahrzunehmen sind, ist unerheblich.

Fall 3: Ein Sondereigentum wird verschattet. Lösung: Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum verschattet wird, ist unerheblich.

Fall 4: Einem Sondereigentum wird die Aussicht genommen. Lösung: Es kann eine Störung des Sondereigentums vorliegen. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum eine Beeinträchtigung erfährt, ist unerheblich.

Fall 5: Der Zugang zum Sondereigentum wird durch eine Störung im gemeinschaftlichen Eigentum vereitelt. Lösung: Das Sondereigentum wird gestört. Der Umstand, dass auch das gemeinschaftliche Eigentum eine Beeinträchtigung erfährt, ist unerheblich.

# Überblick

Fall 6: Der Zugang zum Sondereigentum wird durch eine Störung im gemeinschaftlichen Eigentum erschwert. Lösung: Das Sondereigentum wird nicht gestört.

Fall 7: Dem Sondereigentum drohen Gefahren durch eine Verletzung des öffentlichen Rechtes im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums. Lösung: Das Sondereigentum wird nicht gestört.

Fall 8: Das Sondereigentum erleidet Schäden durch Baumaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums. Lösung: Das Sondereigentum wird nicht gestört.

Fall 9: Die Statik des Sondereigentums wird durch eine Maßnahme im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet. Lösung: Das Sondereigentum wird nicht gestört.

Fall 10: Durch eine Störung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sinkt der Verkehrswert des Sondereigentums und dessen Vermietbarkeit wird erschwert. Lösung: Das Sondereigentum wird nicht gestört.

# Sondernutzungsrechte

Es gibt in einer verwalterlosen Wohnungseigentumsanlage nur zwei Wohnungseigentumsrechte. Wohnungseigentümer K steht an zwei Stellplätzen jeweils ein Sondernutzungsrecht zu. Im Sommer 2018 errichtet Wohnungseigentümer B ohne Zustimmung des K auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche eine Betonmauer, bringt darauf einen Holzzaun an und baut ein Tor ein. Gegen diese Maßnahmen geht K vor. Das AG gibt der Klage statt.

## Sondernutzungsrechte

Das LG weist die Klage nach mündlicher Verhandlung vom 4. Februar 2021 ab und lässt die Revision zu. Es meint, K sei nicht befugt, eine Beseitigung zu verlangen. Abwehrrechte aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG stünden nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Ein Beseitigungsanspruch bestehe auch nicht in Bezug auf das Sondernutzungsrecht. Das Sondernutzungsrecht werde nicht beeinträchtigt, da der Stellplatz weiter erreichbar sei und die Mauer- und Zaunanlage lediglich das Rangieren mit Fahrzeugen auf der dem Stellplatz vorgelagerten Gemeinschaftsfläche erschwere. Für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums sei gem. § 9a Abs. 2 Fall 1 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig. Insoweit habe der Kläger seine Prozessführungsbefugnis verloren.

## BGH, Urteil vom 1.10.2021, V ZR 48/21

Ein Wohnungseigentümer, dem nach einer Vereinbarung an einer Fläche oder einem Raum ein Sondernutzungsrecht zusteht, kann dieses ungeachtet § 9a Abs. 2 WEG selbst entstören und die Rechte aus § 1004 BGB ausüben.

# Kaufrechtliche Mängelansprüche

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung (2014 und 2015) der Mängelrechte der Wohnungseigentümer gegen B vor, der den Wohnungseigentümern die Wohnungseigentumsrechte an einer gebrauchten Immobilie unter Ausschluss von Mängelrechten verkauft hat.

Fraglich ist, ob K zu einer Klage befugt ist.

## BGH, Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21

- Die Klägerin ist für die Geltendmachung des Nachbesserungsanspruchs prozessführungsbefugt. Dies beruht auf den im Mai 2014 und Oktober 2015 gefassten Beschlüssen. Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, können weiterhin vergemeinschaftet werden. Die Beschlusskompetenz ergibt sich in der Sache unverändert aufgrund der Verwaltungsbefugnis für das gemeinschaftliche Eigentum sowie der in § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG geregelten Pflicht zu dessen Erhaltung.
- Dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt, hat nichts daran geändert, dass es Sache der Wohnungseigentümer ist, darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel zu beseitigen sind. Ordnungsmäßiger Verwaltung wird es auch weiterhin in aller Regel entsprechen, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist und ggf. welche vertraglichen Ansprüche geltend gemacht werden sollen.

# Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K meint, gegen den ehemaligen Verwalter B einen Anspruch Schadensersatz zu haben. K meint, B schulde ihr die Erstattung der Kosten einer erfolgreichen Anfechtungsklage (B hatte nicht genügend Angebote eingeholt). Im September 2020 fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

*Es wird beschlossen, gegen B wegen eines verlorenen Rechtsstreits im Hinblick auf die Beschlussfassung vom 6.9.2018 zu TOP 7 a, Aktenzeichen 95b C 98/18 AG Wuppertal, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die der Gemeinschaft entstandenen Anwalts- und Gerichtskosten sollen außergerichtlich, und falls nicht gezahlt wird, gerichtlich geltend gemacht werden. Mit der Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft werden die Rechtsanwälte C beauftragt.*

# Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer

K erhebt Ende des Jahres 2020 Klage. Sie ist der Auffassung, sie sei durch den Beschluss vom September berechtigt, Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen B geltend zu machen. Der Beschluss sei nach altem Recht wirksam gewesen. Die Wirksamkeit wirke fort. B meint, der Beschluss aus dem September seit mit Ablauf des 30.11.2020 unwirksam geworden.

## AG Wuppertal, Urteil vom 3.12.2021, 95b C 122/20

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach § 9a Abs. 2 WEG nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter zu verfolgen.

Ein Beschluss, der vor dem 1.12.2020 dazu gefasst wurde, ist unwirksam geworden.

# Öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche

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 vom 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.

# Verkehrssicherung

Am 24.1 gegen 15:00 Uhr benutzt K als Fußgängerin die Kirchplatzpassage in der Stadt E. Sie stürzt dort auf Schnee- oder Eisglätte. Im Bereich der Unfallstelle steht die Kirchplatzpassage im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage Z. In dem Bereich ist der geteerte Weg auch für Kraftfahrzeuge benutzbar, und dient gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage. Mit einer Satzung aus dem Jahr 1989 hat die Stadt E. die Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege, zu denen auch die Kirchplatzpassage und die von K benutzte Zufahrt zählen, den Straßenanliegern auferlegt.

# Verkehrssicherung

Streitig ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B, die K auf Schadensersatz verklagt hat, für etwaige Mängel bei der Entfernung von Eis und Schnee haftet. Denn B hat 1997 sämtliche üblichen Hausmeisterleistungen dem Streithelfer S übertragen, der einen Hausmeisterdienst unterhält. Die Aufgaben und Verpflichtungen des S sind in einem schriftlichen Hausmeister-Vertrag im Einzelnen geregelt. Im Abschnitt „Winterdienst“ in diesem Vertrag ist zu den Aufgaben des S u. a. festgehalten:

*Schnee- und Eisräumen in notwendigem Umfang auf den unter Benützung stehenden Verkehrsflächen. Schnee- und Eisräumung auf öffentlichen Gehwegen, soweit der Hauseigentümer im Rahmen der gemeindlichen Verordnung zur Räumung verpflichtet ist (gemäß Ortschaftsverordnung). Streudienst auf Verkehrsflächen zur Vermeidung von Schnee- und Eisglätte.*

## OLG Karlsruhe, Urteil vom 7.12.2020, 9 U 34/19

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege auf einen Hausmeister delegieren, so dass bei einer Verletzung der Streupflicht der Hausmeister haftet. Nach einer Delegation der Räum- und Streupflicht verbleibt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sie sich im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen, und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisterdienstes kontrollieren.

## Betretungsrechte

Aufgrund von Unstimmigkeiten bei der Jahresabrechnung besteht der Verdacht, dass die funkbasierten Heizkostenverteiler in der Wohnung von Wohnungseigentümer B manipuliert werden. Für eine Kontrolle verweigert dieser allerdings den Zutritt zu seiner Wohnung. Die Wohnungseigentümer ermächtigen daher die Verwaltung, den Anspruch auf Zutritt zur Überprüfung der Heizkostenverteiler mit anwaltlicher Hilfe durchzusetzen.

## Betretungsrechte

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K beantragt daher gegen Wohnungseigentümer B, es zu dulden, dass seine Wohnung von einem Mitarbeiter der Verwaltung zusammen mit Mitarbeitern der Heizungsablesefirma betreten wird. Diese Personen sollen feststellen, ob die Heizkostenverteiler ordnungsmäßig montiert sind und die Heizleistung korrekt erfassen. Im Laufe des Rechtsstreits ergibt dann bereits eine Durchsuchung der Wohnung durch die Strafverfolgungsbehörden in Anwesenheit von Mitarbeitern des Heizungsablesedienstes, dass B die Heizkostenverteiler demontiert hatte (die Funkübertragung blieb weiterhin gewährleistet).

Die Parteien erklären den Rechtsstreit danach übereinstimmend für erledigt. Fraglich ist, wer die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

## AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 9.7.2021, 980b C 36/20

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG einen Anspruch auf Betretung einer Wohnung haben.

## Aufwendungsersatz (§ 9a Abs. 4 WEG)

Es geht um eine Wohnungseigentumsanlage mit zwei Wohnungseigentumsrechten. Ein Verwalter ist nicht bestellt. Die Wohnungseigentümer sind zerstritten. Die Wohnungseigentümer tilgen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und verlangen wechselseitig die Erstattung der verauslagten Kosten in Höhe des Miteigentumsanteils des anderen.

## Aufwundersatz (§ 9a Abs. 4 WEG)

Im Jahr 2019 veräußert B sein Wohnungseigentum. Wohnungseigentümer K verlangt von B Zahlung von 7.068,49 EUR. Das AG gibt der Klage unter teilweiser Berücksichtigung wechselseitig zur Aufrechnung gestellter Ansprüche in Höhe von 2.641,10 EUR statt.

Die auf Zahlung weiterer 4.138,12 EUR nebst Rechtshängigkeitszinsen gerichtete Berufung des K weist das LG ab. Es bejaht einen unmittelbaren, aufrechenbaren Ausgleichsanspruch nach § 9a Abs. 4 WEG. Nach der BGH-Rechtsprechung sei § 9a Abs. 4 WEG zwar auch bei einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft auf Sozialverbindlichkeiten nicht anwendbar. Von diesem Grundsatz sei aber eine Ausnahme zu machen, wenn der Anspruchsteller aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschieden sei.

## BGH, Urteil vom 25.3.2022, V ZR 92/21

Ein Ex-Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, kann von den Wohnungseigentümern keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen.

## Zerstrittene Zweiergemeinschaft

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 vom 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.

Dies gilt auch dann, wenn der Wohnungseigentümer selbst Vertragspartei ist.

# | Umlageschlüssel

## § 16 Absatz 2, Absatz 3 WEG

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § WEG § 21.

# Selbstbehalt

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Z und der Versicherer Y vereinbaren bei einer „angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert“ (Gebäudeversicherung) einen Selbstbehalt.
- Wie wäre dieser bei einem Schadensfall am Gebäude („alle mit dem Gebäude fest verbundenen Gebäudeteile“) zu verteilen?
- Wie kann man das vorab klären?
- Kann man auf das Ergebnis einwirken?

## Der Weg ...

### BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21

Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an (hier: Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung), ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss kann mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage abschließend verbindlich festgeschrieben wird. Möglich bleibt eine **Beschlussmängelklage**. Wird der Beschluss bestandskräftig und klärt sich später, dass die zuvor beschlossene Praxis rechtswidrig ist, weil es eine von der Praxis **abweichende höchstrichterliche Rechtsprechung** gibt, muss ein abändernder Beschluss gefasst werden, was notfalls mit der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden kann (Rn. 16).

## Die Verteilung ...

### BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21

Tritt in einer Wohnungseigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, wie die Versicherungsprämie nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen.

Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden gemeinschaftlichen Eigentum oder - ausschließlich oder teilweise - an dem Sondereigentum entstanden ist.

## Warum?

- Sonderopfer (Rn. 29)
- Belange der vermietenden Wohnungseigentümer (Rn. 29) – müssten Selbstbehalt allein tragen
- Wohnungseigentümer kann Sondereigentum nicht isoliert versichern (Rn. 30)
- Ungerechte und zufällige Ergebnisse, wenn die Regelung in dem Versicherungsvertrag einen Selbstbehalt erst ab einer bestimmten Häufung von Schadensfällen im Versicherungsjahr vorsieht (Rn. 30)
- praktisches Bedürfnis, weil Schwierigkeiten bei der Quotelung vermieden werden oder die Schadensursache nicht sicher aufklärbar ist (Rn. 31)
- Selbstbehalt bei wertender Betrachtung wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten (Rn. 33)

# Folge

Der Fehlbetrag, der sich in dem einen wie dem anderen Fall in Höhe des Selbstbehalts auf dem Gemeinschaftskonto ergibt, ist durch eine zu beschließende Sonderumlage oder mit der Jahresabrechnung auf alle Wohnungseigentümer nach dem allgemeinen oder einem gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zu beschließenden Verteilungsschlüssel umzulegen (Rn. 33).

## Änderungen ...

### BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21

Die Wohnungseigentümer können gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine von dem allgemeinen Umlageschlüssel abweichende Verteilung des Selbstbehalts beschließen.

Ein auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten ist (nur dann) gegeben, wenn zugleich die in § 10 Abs. 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen. Dies gilt auch bei der Verteilung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbehalts.

# HeizkostenV

## Überblick

## §§ 5 Absatz 7, 6 Absatz 2 HeizkostenV

Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch **Vorerfassung** vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit **gleichen Ausstattungen** erfasst wird.

In den Fällen des § 5 Absatz 7 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch **auf die Nutzergruppen aufzuteilen**. Werden die Kosten **nicht vollständig** nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

- die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,
- die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

# HeizkostenV

In einer Wohnungseigentumsanlage wird der Verbrauch

- zum Teil durch Wärmemengenzähler (Wärmemengenzähler erfassen den Wärmeverbrauch mengenmäßig),
- zum Teil durch Heizkostenverteiler ermittelt (Heizkostenverteiler messen nicht den Wärmeverbrauch, sondern legen den anteiligen Verbrauch im Verhältnis zum Gesamtverbrauch fest).

Eine Vorerfassung gibt es nicht.

Mit einer Anfechtungsklage wendet sich K gegen die Verteilung der Heizkosten in den Einzelabrechnungen (es gilt noch altes Recht).

## BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 214/21

Ist bei einer Wohnungseigentumsanlage mit verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der anteilige Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppe(n) entgegen § 5 Abs. 7 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler vorerfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermittlung des Verbrauchs im Wege einer rechnerisch zutreffenden Differenzberechnung unter Berücksichtigung der ermittelten Verbrauchsdaten erfolgt.

Also: Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch erfassen und der Anteil der anderen Nutzergruppe durch Abzug des gemessenen Anteils vom Gesamtverbrauch errechnen?

## Maßstabskontinuität?

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer K die Erhaltungskosten seiner defekten Wohnungseingangstür tragen soll.

Dagegen geht Wohnungseigentümer K vor.

## LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21

Mit Erfolg!

Ein sachlicher Grund sei von der Beklagten nicht dargetan. Darin liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung. Eine abweichende Kostenverteilung, entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nur dann, wenn in dem Beschluss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen werde.

Soweit die Auffassung vertreten werde, der Grundsatz der Maßstabkontinuität behalte nur noch als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion, werde übersehen, dass die Zurücksetzung des einzelnen Wohnungseigentümers bereits im Zeitpunkt des Beschlusses gegeben sei.

# | Gebrauch und Nutzungen

# Wohnen im Teileigentum

Eine Anlage besteht aus 2 Gebäuden. Es gibt 12 Teileigentums- und 2 Wohnungseigentumsrechte. Die Wohnungseigentumsrechte befinden sich jeweils im Dachgeschoss der Häuser. In der Gemeinschaftsordnung heißt es u.a. wie folgt:

*Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden. Im Übrigen kann die Zustimmung nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufs oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine erhebliche Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer/Teileigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist.*  
(...)

*Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebs andere Wohnungs-/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder belästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit oder sei es durch Einbringung gesundheitsschädigender oder gefährlicher, insbesondere explosiver Gegenstände.*

# Wohnen im Teileigentum

Wohnungseigentümer K geht vor diesem Hintergrund seit dem Jahr 2019 gegen Teileigentümer B auf Unterlassung vor. Dieser benutzt sein Sondereigentum nämlich als Wohnung. Das Amtsgericht weist die Klage ab, das Landgericht gibt ihr hingegen statt. Dagegen wendet sich B zum BGH. Mit seiner Revisionsbegründung reicht B außerdem ein Schreiben der Verwaltung ein, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der weiteren Rechtsverfolgung durch K widerspricht. Daraufhin erklärt K den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Dieser Erklärung tritt B aus Kostengründen allerdings entgegen. Der BGH muss nun klären, ob sich der Rechtsstreit erledigt hat.

## BGH, Urteil vom 15.07.2022, V ZR 127/21

Ordnet die Gemeinschaftsordnung einer Anlage, in der es sowohl Teil- als auch Wohnungseigentum gibt, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe an, stört die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung.

# Laden

Teileigentümer B vermietet seine Räume an einen deutsch-kurdischen Kulturverein. Dieser Kulturverein nutzt die Räume als Gebetshaus und Begegnungsstätte für Mitglieder des islamischen Glaubens. Gegen diese Benutzung geht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zu B vor. Sie verweist auf die Gemeinschaftsordnung. Dort heißt es für die Räume des B – die „Einheit Nr. 49“ – wie folgt: „Miteigentumsanteil von 20,619/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Laden – Teileigentum“.

## LG München I, Beschluss vom 18.8.2021, 1 S 2103/20 WEG

Wird ein Raum in der Gemeinschaftsordnung und nicht lediglich im Aufteilungsplan als „Laden“ bezeichnet, legt dies nahe, dass eine Zweckbestimmung im engeren Sinne angeordnet und nicht die nähere Lage von Räumlichkeiten beschrieben werden sollte. Die Zweckbestimmung als „Laden“ steht einer Nutzung als „Kulturzentrum- und Begegnungsstätte“ entgegen, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.

# Pflege kranker Menschen

Bei der Wohnungseigentumsanlage handelt es sich um ein Wohnhaus, in dem es nur Wohnungseigentum gibt. Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Verwalter muss jeder Nutzungsänderung und auch einer Veräußerung zustimmen. Wohnungseigentümer K veräußert seine 3 Wohnungen an eine KG und bittet den Verwalter um eine Zustimmung. Da sich der Verwalter nicht sicher ist, ob er diese erteilen kann, trägt er die Frage in die Versammlung.

# Pflege kranker Menschen

Dort kommt ein positiver Beschluss nicht zustande. Die Wohnungseigentümer stoßen sich nämlich an der Benutzung der Wohnungen. Denn der Erwerber X, der die Wohnungen im Vorgriff bereits benutzt, will in den Wohnungen Wohngemeinschaften für pflegebedürftige und demenzkranke Menschen mit 24-Stunden-Betreuung etablieren. Dazu wurden die Wohnungen in viele kleine Zimmer aufgeteilt. Diese hat X bereits an ältere Menschen untervermietet. Diese haben mit einer darauf spezialisierten Dienstleistungsgesellschaft einen Vertrag geschlossen. Danach sind beim „Früh- Spätdienst“ zwei Pflegekräfte vor Ort. Nachts bleibt ein Mitarbeiter in der Wohngemeinschaft. Wohnungseigentümer K geht gegen den Negativbeschluss vor.

## AG Schöneberg, Urteil vom 7.7.2021, 770 C 76/20

Wird eine Vielzahl von Pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen mit dauerhaft zu erwartender wechselnder Belegung in einer Wohnung untergebracht, wird die Wohnung nicht zu Wohnzwecken genutzt.

## Einwirken auf Drittnutzer?

Wohnungseigentümer K fühlt sich durch den Mieter X der Wohnungseigentümer B1 und B2 im Gebrauch seiner Wohnung gestört (lautes Hundegebell, Poltern und Trampeln, Türenknallen, laute Streitgespräche, Partylärm). K wendet sich daher an B1 und B2 mit dem Wunsch, dass diese den Mietvertrag mit X kündigen mögen. B1 und B2 rufen den Mieter an, unterrichten ihn über die Beschwerde, weisen auf die Ruhezeiten in der Hausordnung hin und fordern X auf, sich an die Hausordnung zu halten.

## Einwirken auf Drittnutzer?

Da der Lärm anhält, lässt K B2 durch seinen Anwalt R abmahnen. Dafür muss K dem R 480,12 EUR zahlen. Im August 2020 klagt K außerdem gegen B1 und B2 auf Unterlassung. Nach einer Befragung der anderen Wohnungseigentümer und Bewohner mahnen B 1 und B 2 jetzt den X ab und erklären, im Wiederholungsfall eine außerordentliche, hilfsweise eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags auszusprechen. In der Folge kündigen sie den Mietvertrag im April 2021 fristlos, hilfsweise fristgerecht zum nächstmöglichen Termin. X zieht daraufhin wirklich aus und die Parteien erklären den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt. Streitig ist nur noch, wer die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

## AG Pinneberg, Urteil vom 14.9.2021, 60 C 30/20

Ein Wohnungseigentümer muss auf seinen Mieter einwirken, damit dieser die anderen Wohnungseigentümer nicht vermeidbar stört.

# | Schäden

# Schäden einzelner Eigentümer

- Schäden aus Gemeinschaftseigentum
  - Ein Schadensersatzanspruch steht dem Eigentümer aus § 280 Abs. 1 BGB gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft zu, wenn die Schadhafteigkeit des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft vorwerfbar war, weil Verwalter/Handwerker schuldhaft die Mängel des Gemeinschaftseigentums nicht beseitigt haben.
  - Ein Anspruch auf Ausgleich besteht nach § 14 Abs. 3 WEG gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft auch, soweit ein Schaden erst durch die Erhaltungsmaßnahme entsteht (Aufreißen von Wand oder Boden, um an Leitung zu gelangen).
  - Sonst besteht kein Anspruch, insbesondere also wenn erst der plötzliche Wasserschaden die Schadhafteigkeit eines Gebäudeteils offenbart (BGH v. 21.5.2010 - V ZR 10/10).
- Schäden aus Sondereigentum
  - Beruht der Schaden auf einem defekten Teil des Sondereigentums, nimmt der BGH eine Verantwortlichkeit des Störers unabhängig vom Verschulden an (BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12; BGH v. 18.12.2020 – V ZR 193/19: Wasseraustritt in Zahnarztpraxis).
  - Diese Haftung kann nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Mieter treffen.

## Eingriffe in das Sondereigentum

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 4 Hochhäusern. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rohrleitungen für die Be- und Entwässerung sollen repariert werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer holt 3 Angebote ein.

Diese sehen eine konventionelle Strangsanierung durch Austausch der Leitungen nebst hierdurch bedingten Arbeiten am Sondereigentum vor, insbesondere in den Bädern der Wohnungen. Vor diesem Hintergrund beschließen die Wohnungseigentümer den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen einschließlich der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.

## Eingriffe in das Sondereigentum

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG weist die Klage ab.

Das LG gibt ihr statt. Es meint, es gebe keine Beschlusskompetenz, für die Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sondereigentums betreffen. Anders sei es nur, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer mit der Durchführung einer Naturalrestitution einverstanden seien und den Maßnahmen zustimmten. Im Fall liege es nicht so.

## BGH, Urteil vom 8.7.2022, V ZR 207/21

Wenn die Wohnungseigentümer unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschlossen haben, die notwendig Substanzeingriffe am Sondereigentum erfordern, besteht eine Beschlusskompetenz diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

## Gebäudeversicherung - Selbstbehalt

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zu der Anlage gehören die Wohnungen der Beklagten und die gewerbliche Einheit der Klägerin.

Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. verbundene Gebäudeversicherung).

Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird.

In der Vergangenheit traten aufgrund mangelhafter Leitungen (Kupferrohre) wiederholt Wasserschäden in den Wohnungen der Beklagten auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € beliefen. Die Gemeinschaft macht deshalb bereits seit geraumer Zeit vor Gericht Ansprüche gegen das Unternehmen geltend, das die Leitungen verlegt hat.

Bislang ist die Praxis in der Gemeinschaft so, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto begleicht.

## Gebäudeversicherung - Selbstbehalt

Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind.

Aufgrund der Schadenshäufigkeit beträgt der in jedem Schadensfall verbleibende Selbstbehalt inzwischen 7.500 €. Dies hat zur Folge, dass die Versicherung nur noch ca. 25 % der Schäden erstattet.

Gestützt auf die Behauptung, die Mängel an den Leitungen seien jeweils hinter den Absperreinrichtungen in den betroffenen Wohneinheiten aufgetreten, verlangt die Klägerin mit ihrer auf zwei Anträge gestützten Beschlussersetzungsklage eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbehalts. Sie will erreichen, dass sie nicht aufgrund des im Versicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalts anteilig an den Kosten für die Beseitigung von Leitungs- und Folgeschäden beteiligt wird, die nach ihrer Ansicht ausschließlich an dem Sondereigentum der Beklagten entstanden sind; auch verweist sie darauf, dass in ihrer Einheit bislang kein Schaden aufgetreten ist.

# Selbstbehalt - Probleme

- Wie hat die Verteilung des Selbstbehalts bei Schäden (auch im Sondereigentum) kraft Gesetzes zu erfolgen?
- Können die Eigentümer eine abweichende Kostenverteilung beschließen?
- Kann ein Eigentümer beanspruchen, dass eine solche abweichende Kostenverteilung beschlossen wird?

## BGH, Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21 (Pressemitteilung)

Die bisherige Verwaltungspraxis ist rechtmäßig, aus § 16 Abs. 2 S. 1 WEG folgt, dass der Selbstbehalt auch dann nach MEA zu verteilen ist, wenn er auf einem Schaden im Sondereigentum beruht. Grundlage der Entscheidung zugunsten eines Selbstbehalts ist die Erwartung der Wohnungseigentümer, dass dieses durch Mehrheitsentscheidung eingegangene Risiko für alle vom Versicherungsumfang erfassten Sachen gemeinschaftlich getragen wird.

Die Eigentümer können allerdings nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eine abweichende Verteilung beschließen. Darauf hat ein einzelner Eigentümer einen Anspruch, wenn gemäß § 10 Abs. 2 WEG ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Das könnte in Betracht kommen, wenn das (alleinige bzw. jedenfalls überwiegende) Auftreten der Leitungswasserschäden im Bereich der Wohneinheiten auf baulichen Unterschieden des Leitungsnetzes in den Wohneinheiten einerseits und der Gewerbeinheit andererseits beruhen sollte. Nicht ausreichend wäre es demgegenüber, wenn die Ursache bei gleichen baulichen Verhältnissen in einem unterschiedlichen Nutzungsverhalten läge.

## Gebäudeversicherung - Umfang bei undichter Fuge im Bad

In Teil A VGB 2008 heißt es in § 3 Leitungswasser zu 3. Nässeschäden:  
Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch **bestimmungswidrig austretendes** Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.

Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, aus Klima-, Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein.

## BGH, Urteil vom 20.10.2021, IV ZR 236/20

Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen (Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008).

## Exkurs zum Umfang der Haftpflichtversicherung

§ 1 Nr. 1 AHB: Versicherungsschutz besteht im Rahmen des versicherten Risikos für den Fall, dass der Versicherungsnehmer wegen eines während der Wirksamkeit der Versicherung eingetretenen Schadenereignisses (Versicherungsfall), das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.

BGH v. 11.6.1999 – V ZR 377/98:

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 S. 2 BGB steht jedenfalls dann einem Schadenersatzanspruch im Sinne des § 1 AHB gleich, wenn die Einwirkung zu einer Substanzschädigung geführt hat.

## Gebäudeversicherung - Geltendmachung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer X schließt mit der B-AG einen Gebäudeversicherungsvertrag. Nach einem Brand verlangt nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern Wohnungseigentümer K von der B-AG für die Dauer von 36 Monaten den Ersatz der ihm entgangenen Miete und weiterer Schäden. Der Verwalter hatte der B-AG insoweit mitgeteilt, K sei ermächtigt, den Mietausfall sowie die Kosten für die Demontage, den Abtransport, die Lagerung, den Antransport, den Wiedereinbau und die Reinigung einer Einbauküche direkt bei ihr geltend zu machen. Die B-AG ist bereit, Miete in Höhe von 8.640,00 EUR (= 8 Monate) und 1.050,00 EUR für die Einbauküche zu zahlen. Weitere Schäden will sie nicht regulieren. Sie meint, K habe die Reparatur des Sondereigentums schuldhaft verzögert.

## Gebäudeversicherung - Geltendmachung

Vor diesem Hintergrund erhebt K gegen die B-AG Klage auf weitere Beträge. Die B-AG wendet jetzt ein, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei die Versicherungsnehmerin. Die von dem Verwalter mitgeteilte Ermächtigung des K gelte nicht für den Mietausfall. K habe die Schadensbeseitigung jedenfalls vorsätzlich, zumindest aber grob fahrlässig, verzögert, indem er überzogene Anforderungen an die Schadensbeseitigung gestellt habe, um möglichst lange eine Mietausfallentschädigung zu erhalten, sodass sie nach den Versicherungsbedingungen leistungsfrei sei.

## LG Potsdam, Urteil vom 2.2.2022, 2 O 291/19

Ein Wohnungseigentümer kann allein gegen die Versicherung vorgehen, mit der die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag geschlossen hat, wenn ihn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Geltendmachung ihrer Ansprüche bevollmächtigt hat.

# | Verwaltung

# Begriff der Verwaltung

Im Jahr 1990 wird der in der Wohnungseigentumsanlage vorhandene Personenaufzug stillgelegt und seither nicht mehr betrieben. Durch ein Urteil aus dem Jahr 2014 wird allerdings festgestellt, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, den Personenaufzug wieder in Gang zu setzen oder für die Installation eines funktionsfähigen Personenaufzugs Sorge zu tragen.

Die Wohnungseigentümer erstellen vor diesem Hintergrund eine Erhaltungsplanung für die Zeit von 2014 bis 2020. Danach sollen im Jahr 2019 der Personenaufzug und das Treppenhaus „saniert“ werden. Hierzu kommt es aber nicht. Wohnungseigentümer K klagt jetzt auf die Reparatur des Personenaufzugs.

## AG Saarbrücken, Urteil vom 28.10.2021, 36 C 117/21 (12)

Die Wiederinbetriebnahme einer bestehenden, aber bereits längere Zeit außer Betrieb gesetzten Aufzugsanlage ist eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Erhaltung im Sinne von §§ 18 Abs. 2, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG und keine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 WEG, selbst wenn dies infolge der langen Stilllegung den Einbau einer neuen Anlage erfordert.

## Verbot von Elektroautos?

Mieter M von Wohnungseigentümer K ist berechtigt, den Tiefgaragen-Stellplatz der K zu gebrauchen. M stellt dort ein so genanntes Hybrid-Fahrzeug ab.

Die Wohnungseigentümer fassen daraufhin im August 2021 den Beschluss, dass das Abstellen elektrisch betriebener Fahrzeuge in der Tiefgarage bis auf Weiteres untersagt ist. Die Wohnungseigentümer meinen, von den Lithium-Ionen-Akkus in elektrisch betriebenen Fahrzeugen gehe eine erhöhte Brandgefahr aus. Der Brand eines solchen Fahrzeugs sei wesentlich aufwändiger zu löschen als der eines benzinbetriebenen Autos.

## AG Wiesbaden, Urteil vom 4.2.2022, 92 C 2541/21

Ein Beschluss, der das Abstellen von elektrisch betriebenen Fahrzeugen in der Tiefgarage einer Wohnungseigentumsanlage verbietet, entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

## Verbot von Standheizungen?

Nach der Gemeinschaftsordnung kann der Verwalter „nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümerversammlung“ eine Hausordnung erlassen. Dies tut er auch. Im April 2021 ergänzen die Wohnungseigentümer diese Hausordnung: Sie verbieten nämlich die Nutzung von Standheizungen in der Tiefgarage. Hintergrund sind Erwägungen zum Brandschutz und zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß

## Verbot von Standheizungen?

Gegen den Beschluss geht Wohnungseigentümerin K vor. Ihrem Wohnungseigentum ist an einem Tiefgaragen-Stellplatz ein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sie meint daher, es gebe für den Beschluss keine Beschlusskompetenz. Sie sei in der Nutzung lediglich „an die Zweckbestimmung der Gemeinschaftsordnung“ gebunden. Diese erlaube das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern und müsse daher auch alle damit verbundenen Tätigkeiten wie auch den Betrieb einer Standheizung ermöglichen. Es werde in den Kern ihres Sondernutzungsrechtes eingegriffen.

## AG Hamburg-Altona, Urteil vom 9.11.2021, 303a C 7/21

Die im Rahmen des Bestimmungszwecks „Abstellen von Fahrzeugen“ eröffnete individuelle Handlungsfreiheit darf durch eine Gebrauchsregelung nur so weit eingeschränkt werden, wie dies zur Erreichung des geordneten und störungsfreien Zusammenlebens und zur Wahrung des Hausfriedens erforderlich ist.

## Erhaltungsbeschluss: Inhalte

Seit mehreren Jahren treten an einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäude Feuchtigkeitsschäden auf. Die Wohnungseigentümer beschließen daher im Juni 2018, bestimmte Bauteile zu überprüfen. Im Jahr 2019 werden den Wohnungseigentümern die Ergebnisse vorgestellt. Im Jahr 2020 wird ein „Bauausschuss“ gebildet. Im Jahr 2021 beschließen die Wohnungseigentümer nach diesen Klärungen, alle Fenster auszutauschen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, es handele sich um eine „Luxussanierung“, da nur begrenzte Schäden bekämpft werden müssten. Der Austausch der Fenster sei mithin unverhältnismäßig. Die beschlossenen Erhaltungsmaßnahmen seien außerdem mangelhaft vorbereitet worden.

## AG Hamburg, Urteil vom 1.11.2021, 11 C 113/21

Bei größeren Erhaltungsmaßnahmen müssen vor einem Erhaltungsbeschluss alle Mängel bekannt sein. Ferner muss bekannt sein, welche Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen anfallen werden.

# Datenschutz

Die Hausverwaltung B kündigt Mieter K an, sie wolle dessen Wohnung besichtigen. Anlass für diese Absicht seien Beschwerden über eine starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus, die ihre Ursache in der Wohnung des K hätten. K leugnet dies und möchte wissen, wer sich in dieser Weise diskriminierend beschwert habe. Da B nicht bereit ist, den Namen freiwillig zu verraten, klagt K, gestützt auf Art. 15 Abs. 1 DSGVO, gegen die Hausverwaltung auf Auskunft. Das LG weist die Klage ab, das OLG die Berufung zurück. Hiergegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde des K.

## BGH, Urteil vom 22.2.2022, V ZR 14/21

Ein Mieter kann ein Recht darauf haben zu erfahren, wer ihn gegenüber der Hausverwaltung angeschwärzt hat.

# | Bauliche Veränderung

## § 20 WEG

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

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

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

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

## AG Königswinter, Urteil vom 8.2.2022, 31 C 6/21

Eine bauliche Veränderung dient dem Einbruchschutz, wenn sie geeignet ist, den widerrechtlichen Zutritt zu einzelnen Wohnungen oder zu der Wohnungseigentumsanlage insgesamt zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen.

Der Anspruch aus § 20 Absatz 3 WEG ist nach seinem Sinn und Zweck nicht nur dann gegeben, wenn die beeinträchtigten Eigentümer mit der baulichen Veränderung einverstanden sind, sondern auch dann, wenn kein Wohnungseigentümer durch diese in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. In diesem Fall bedarf es auch keines Einverständnisses.

# Grundlegende Umgestaltung I

Wohnungseigentümer K lässt im Jahr 2017 seine beiden nebeneinanderliegenden Wohnungen zusammenlegen und entfernt die Trennwand der Balkone. Im Jahr 2021 teilt die Verwaltung K mit, er müsse die Entfernung noch genehmigen lassen.

Daher setzt die Verwaltung den Gegenstand auf die Tagesordnung. 11

Wohnungseigentümer gestatten die Entfernung, 6 sind dagegen und 2 enthalten sich. Die Verwaltung meint, für eine Genehmigung bedürfe es einer Allstimmigkeit. Sie verkündet daher, es gebe keine Gestattung.

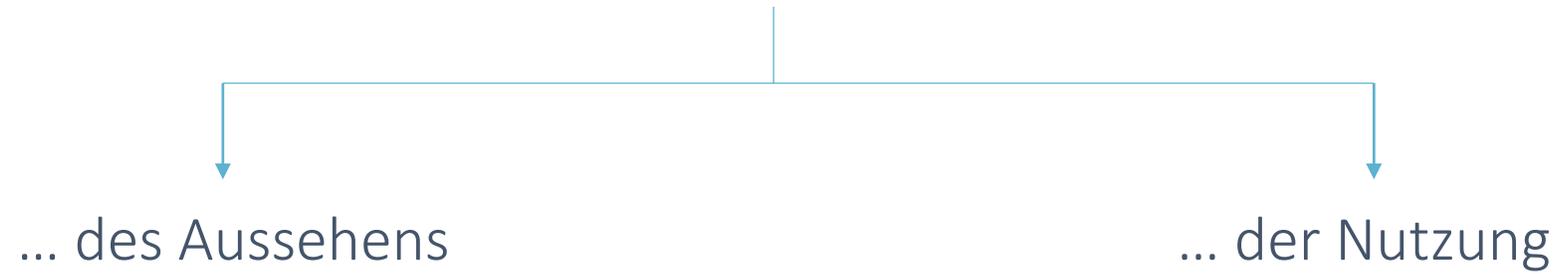
K ist der Auffassung, es sei ein falsches Beschlussergebnis verkündet worden. Der Negativbeschluss sei auf seine Anfechtung hin für ungültig zu erklären und ein positives Beschlussergebnis festzustellen. Spätestens aber entspreche die Ablehnung seines Antrags keiner ordnungsmäßigen Verwaltung und es bestehe darüber hinaus ein Anspruch gem. § 20 Abs. 3 WEG.

## AG Bonn, Urteil vom 4.5.2022, 21 C 38/21

Die Feststellung und Verkündung des Negativbeschlusses sei rechtswidrig gewesen. Ein Beschluss bedürfe für seine Rechtmäßigkeit nicht der Zustimmung der Wohnungseigentümer, die durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Für ein Verlangen gem. § 20 Abs. 3 WEG benenne das Gesetz zwar das Erfordernis einer Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer, so dass für einen hierzu ergehenden Gestattungsbeschluss nichts anderes gelten könne. Eine fehlende Zustimmung wirke sich allerdings nicht auf die Wirksamkeit des Beschlusses, sondern nur auf dessen Rechtmäßigkeit aus.

Ferner sei das Zustandekommen des Beschlusses festzustellen. Einer positiven Beschlussfassung stünden keine erheblichen Einwendungen entgegen. Die Beschlussfassung verstoße zum einen nicht gegen die Vorgaben des § 20 Abs. 4 WEG. Insbesondere führe die Entfernung des Trennelements nebst Ersatz durch einen mobilen Trennschutz nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnungseigentumsanlage. Zudem könne einer Genehmigung nicht entgegengehalten werden, dass nach § 20 Abs. 3 WEG zustimmungspflichtige Eigentümer der Genehmigung nicht zugestimmt hätten. Es sei nicht erkennbar und vorgetragen, wessen Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

## grundlegende Umgestaltung



## Grundlegende Umgestaltung II

Wohnungseigentümer K beantragt, ihm die Errichtung eines Personenaufzuges zu gestatten. Der Beschlussantrag findet keine Mehrheit. K klagt daher auf Beschlussersetzung.

Es handelt sich um ein Gebäude, welches im Jugendstil errichtet worden ist. Dies betrifft die Gestaltung und die Verzierungen der Fassade und vor allem die Eingangsbereiche. Beim Vorder- und Nebeneingang ist eine typische Eingangstüre im Jugendstil eingebaut worden. Aber auch im Innenhof, in dem Außenaufzug gebaut werden soll, wurde eine alte Türe, passend zum Jugendstil, eingebaut, auch wenn diese schlichter gehalten ist, als die Nebeneingangstüre. Zudem wurde die Umrandung der Türe mit grob gehaltenen großen Steinen eingefasst, damit es aussieht als seien alte Natursteine verwendet worden.

## AG München, Urteil vom 10.2.2022, 1294 C 13970/21

Ein Anspruch auf Errichtung eines Außenaufzugs, der erforderlich ist für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen, kann ausscheiden, wenn durch den Aufzugsbau die komplette architektonische Ausrichtung des Gebäudes gestört wäre.

## Anspruch auf Gestattung als Einrede?

Wohnungseigentümer K klagt vor dem 1.12.2020 gegen B auf Unterlassung des Baus eines Swimmingpools, den B im Garten seiner Doppelhaushälfte zu bauen beabsichtigt. Das AG gibt der Unterlassungsklage statt. K habe einen Anspruch auf Unterlassung gem. § 1004 BGB, da der Bau eines Swimmingpools eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung sei. Der Bau eines Swimmingpools stelle für K aufgrund der völlig anderen Gestaltung und Nutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks einen wesentlichen Nachteil dar.

Dagegen legt B Berufung ein. Er rügt, das AG habe einen Nachteil angenommen, ohne dass K konkrete Nachteile dargelegt habe und ohne dabei sämtliche Umstände des Einzelfalls zu würdigen sowie über etwaige Nachteile durch Inaugenscheinnahme Beweis zu erheben. Das AG habe fehlerhaft eine Darlegungs- und Beweislast des B für den fehlenden Nachteil angenommen.

## LG Bremen, Urteil vom 8.7.2022, 4 S 176/21

Ein Wohnungseigentümer kann dem Anspruch auf Unterlassung von baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum wegen des Beschlusszwangs grundsätzlich nicht gem. § 242 BGB entgegenhalten, dass er einen Anspruch auf Gestattung dieser baulichen Veränderung durch Beschluss gem. § 20 Abs. 3 WEG habe.

# Kosten

In einer Versammlung geht es unter dem TOP „Elektromobilität“ um die Ermöglichung von Ladestationen. Die Wohnungseigentümer überlegen, die Verwaltung anzuweisen, die Stadtwerke mit der Planung eines gemeinsamen Lastmanagements und der Schaffung einer Ladeinfrastruktur zu beauftragen, um die derzeit maximal möglichen 10 Anschlüsse für Wallboxen zur Herstellung der Elektromobilität zu installieren.

In der Niederschrift ist dann aufgeführt, es gebe 7 Anträge auf Anschlüsse. Weiter heißt es: „Kosten ca. 45.000,00 Euro, die von den neuen Miteigentümern der zu betreibenden Ladestationen zu gleichen Teilen zu tragen sind“.

## Kosten

Weiter heißt es, die Wohnungseigentümer erklären sich mit folgendem Beschluss einverstanden:

*Da die Gesamtsituation derzeit noch keine ‚Beschlussreife‘ bietet, schlägt Herr K. vor, zumindest einen Duldungsbeschluss dergestalt zu fassen, dass sich die Versammlungsteilnehmer vom Grundsatz her damit einverstanden erklären, dass in der Tiefgarage und den Außenstellplätzen eine Energieversorgung der einzelnen Stellplätze mit Ladestationen erfolgen darf. Die Kostenverteilung richtet sich nach dem WEG und ist, wie oben dargestellt, auf alle Nutzer angemessen zu verteilen.*

# Kosten

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K nur in Bezug auf die Verteilung der Kosten vor. Er ist der Ansicht, die Kosten seien nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer meint, die im Beschluss genannte Kostenverteilung entspreche § 21 WEG. Hierbei sei auch auf die Vorschrift des § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG abzustellen. Da die Ladesäulen für die Antragsteller pro Stellplatz errichtet würden, seien die Kosten unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils und der Größe des Stellplatzes, sodass diese Kostenregelung billigem Ermessen entspreche. Der Gebrauch der Ladestation sei auch nur von der Nutzung des Stellplatzes und nicht von der Größe des Miteigentumsanteils abhängig.

## § 21 WEG

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

- 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder*
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.*

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) 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.

## AG Lübeck, Urteil vom 11.02.2022, 35 C 39/21

Ein Beschluss, die Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung gleichmäßig auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen, entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

# | Versammlung

# Verständnis der Gemeinschaftsordnung

Nach § 2 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung (GO) bilden u. a. die Wohnungseigentümer, die in der Tiefgarage einen Stellplatz haben, in Bezug auf bestimmte Flächen und Räume eine „Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage“. Daneben gibt es für andere Baukörper Sondernutzungsgemeinschaften. Für die Sondernutzungsgemeinschaften ist jeweils eine Erhaltungsrücklage zu bilden. Ferner heißt es in § 2 Abs. 6 GO wie folgt:

- 1. Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbständig nach Maßgabe der Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.*
- 2. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen gelten für sie entsprechend. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschafts-Versammlungen (...).*
- 3. An den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet. (...).*

# Verständnis der Gemeinschaftsordnung

Sämtliche Wohnungseigentümer beschließen die „Sanierung“ der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen von rund 5 Mio. EUR. Nur die Wohnungseigentümer, die einen Stellplatz haben, beschließen ergänzend, zur Finanzierung dieser Kosten unter sich eine Sonderumlage zu erheben. Gegen diesen Ergänzungsbeschluss geht der Eigentümer eines Stellplatzes vor. Er ist der Ansicht, sämtliche Wohnungseigentümer hätten beschließen müssen.

## BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20

In einer Gemeinschaftsordnung können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

## BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20

Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für die Erhaltung im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

## Was gilt, wenn der Falsche lädt?

Bauträger T errichtet eine Wohnungseigentumsanlage. In der von ihm initiierten Gemeinschaftsordnung heißt es wie folgt: „Zum ersten Verwalter wird T bestellt. Ihm obliegt das Recht, bis zum vollständigen Bezug des Objekts für einen Zeitraum bis zum 31.12.2020 einen anderweitigen Verwalter einseitig zu bestimmen.“ Im April 2019 bestimmt T eine X zur Verwalterin und schließt mit dieser einen Verwaltervertrag.

Mit Schreiben vom 28.5.2019 lädt X zu einer Versammlung für den 14.6.2019 ein. In der Versammlung genehmigen die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 und einen Plan für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2019. Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG gibt der Klage statt, das LG weist die Klage auf die Berufung der anderen Wohnungseigentümer (es gilt noch altes Verfahrensrecht) ab. Mit der von dem LG zugelassenen Revision will K es weiterhin erreichen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

## BGH, Urteil vom 11.3.2022, V ZR 77/21

Eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung, mit der sich der zunächst zum Verwalter bestellte aufteilende Eigentümer die einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters in der Aufteilungsphase vorbehält, ist unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung jedenfalls insoweit unwirksam, als der Vorbehalt nach Entstehung der (werdenden) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fortgelten soll.

## BGH, Urteil vom 11.3.2022, V ZR 77/21

Dieser formale Mangel habe aber nicht dazu geführt, dass die Beschlüsse für ungültig zu erklären seien. Es habe sich nämlich um eine Versammlung gehandelt, da X jedenfalls potenziell einberufungsberechtigt gewesen sei. Infolgedessen komme es darauf an, ob sich die fehlende Berechtigung der X zur Einberufung auf die Beschlüsse ausgewirkt habe.

Das sei zu verneinen. Wenn eine Versammlung von einem Nichtberechtigten einberufen werde, sei dieser Mangel unerheblich, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnähmen. Ob ihnen bekannt sei, dass die Person, die die Versammlung einberufen habe, dazu nicht berechtigt war, sei unerheblich. So liege es aber im Fall: nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes seien sämtliche stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend gewesen.

# Irreführung der Wohnungseigentümer?

Die Wohnungseigentümer genehmigen im November 2019 zu TOP 3 die Jahresabrechnung für das Jahr 2018.

Ferner beschließen sie zu TOP 9, eine Befahranlage an der Ost-, Süd- und Westseite des Hochhauses „gem. Angebot vom 27.11.2019 der X-GmbH“ abbauen zu lassen (Befahranlagen dienen u. a. der Reinigung und Wartung von Dachoberlichtern, Fassaden und Lüftungsanlagen und den damit verbundenen Flächen.).

So geschieht es.

## Irreführung der Wohnungseigentümer?

Gegen die Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG erklärt die Beschlüsse wegen eines formalen Beschlussmangels für ungültig. Denn der Einladung sei kein „Blankovollmachtsformular“ beigeheftet gewesen, sondern ein Formular, mit dem ein Wohnungseigentümer nur die Verwaltungsbeiräte bevollmächtigen konnte. Dies habe den unzutreffenden Eindruck erweckt, es bestehe eine entsprechende Beschränkung.

Hiergegen richtet sich die Berufung. Die beklagten Wohnungseigentümer meinen, im Einladungsschreiben sei lediglich empfohlen und gebeten worden, sich vertreten zu lassen und den beiliegenden Vordruck zu verwenden. Jeder Wohnungseigentümer habe durch einen Blick in die Gemeinschaftsordnung feststellen können, wer als Vertreter in Betracht komme. K habe dies beispielsweise auch erkannt und sich einen anderen Vertreter genommen.

## LG München I, Urteil vom 4.11.2021, 36 S 14711/20 WEG

Die Verwaltung darf in einem Einberufungsschreiben nicht den Eindruck erwecken, ein Wohnungseigentümer könne sich nur durch die Verwaltungsbeiräte in der Versammlung vertreten lassen.

Dies ist der Fall, wenn der Einberufung ein Formular beigefügt wird, mit dem ein Wohnungseigentümer nur die Verwaltungsbeiräte bevollmächtigen kann.

# Stimmverbot

Die Wohnungseigentümer lehnen noch vor dem 1.12.2020 mehrheitlich den Beschluss ab, mit dem eine X-GmbH aus wichtigem Grund abberufen und ihr Verwaltervertrag außerordentlich gekündigt werden soll.

Gegen diesen Negativbeschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, die Wohnungseigentümer hätten mehrheitlich für den Beschluss gestimmt. Denn die Stimmen der Mehrheitseigentümerin, für die V als Vertreter abgestimmt hatte, seien nicht zu berücksichtigen gewesen. Dies sieht das AG auch so. Es stellt daher auf den Antrag des K zusätzlich fest, dass der Beschluss zustande gekommen sei. Für die Feststellung und Verkündung des Beschlusses als Positivbeschluss komme es nicht darauf an, ob dieser ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Das Rechtsschutzziel des K sei lediglich darauf gerichtet, festzustellen, dass der Beschluss zu TOP 4 gefasst worden sei und nicht, ob dieser auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen habe.

## LG Hamburg, Urteil vom 2.2.2022, 318 S 31/21

Das Stimmverbot des § 25 Abs. 4 WEG erfasst als Ausnahmegvorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision. Es soll den Wohnungseigentümer nicht schlechthin daran hindern, an Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken.

## Versammlung unter 2G+-Bedingungen?

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats A meint, eine Versammlung, die nach dem öffentlichen Recht nur Personen besuchen dürfen, die geimpft oder genesen sind und zusätzlich einen negativen COVID-19-Test vorweisen können, sei wohnungseigentumsrechtlich unzulässig. Er beantragt daher im Wege einer einstweiligen Verfügung, einen Verwalter zu bestellen.

## AG München, Beschluss vom 6.12.2021, 1293 C 19127/21

Einer Versammlung steht es nicht entgegen, dass nach landesrechtlichen Vorschriften nur Geimpfte und Genesene mit negativem Corona-Test teilnehmen dürfen.

# Vollmachts-Versammlung

Der Verwalter lädt die Wohnungseigentümer am 27. April 2020 für den 6. Mai 2020 zu einer außerordentlichen Versammlung ein. Das Einladungsschreiben enthält den Hinweis, im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie und ein damit einhergehendes Versammlungsverbot dürfe kein Wohnungseigentümer persönlich erscheinen, so dass es wichtig sei, dass jeder Wohnungseigentümer eine beiliegende Vollmacht verwende, um seine Weisung geltend zu machen.

## Vollmachts-Versammlung

In der Versammlung wird dann beschlossen, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechtsanwälte gegen Wohnungseigentümer K zu beauftragen. Gegen diesen Beschluss geht K vor. Er meint u. a., die Versammlung sei nicht ordnungsmäßig einberufen worden, da den Wohnungseigentümern der Sache nach die Teilnahme an der Versammlung verboten worden sei.

## AG Augsburg, Urteil vom 30.9.2021, 31 C 2231/20 WEG

Lädt der Verwalter die Wohnungseigentümer mit dem Hinweis, kein Wohnungseigentümer dürfe zur Versammlung erscheinen und alle Wohnungseigentümer müssten ihm eine Vollmacht erteilen, sind die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihres Wohnungseigentums verletzt. Dennoch gefasste Beschlüsse sind auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

# | Verwalterrecht

# Impuls-Überblick

# Überblick

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

# Verfassungsrechtliches Gutachten

## (*Jacoby/Mehde, ZMR 2021, 625*)

### § 26 WEG: Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
  - (5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.
- 
1. Das Bundesverfassungsgericht räumt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung des Zivilrechts generell einen weiten Spielraum ein. In Anbetracht dessen ist die von § 26 Abs. 3 und 5 WEG getroffene Gesamtregelung nicht verfassungswidrig.
  2. Verfassungsrechtlich nicht zulässig wäre es allerdings, die Neuregelung auch auf solche Verträge anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits abgeschlossen waren. Die Ziele des Gesetzgebers rechtfertigen es nicht, nachträglich die Rechtsposition der Verwalter in dieser Weise einzuschränken.
  3. Darüber hinaus verlangt das Verfassungsrecht eine Auslegung von § 26 Abs. 3 S. 2 WEG, dass die dort geregelte Sechsmonatsfrist erst mit Wirksamwerden der Abberufung zu laufen beginnt. Verwalter haben somit noch für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung der Verwalterstellung Anspruch auf ihre Vergütung.

# Rechtsprechung

## Klage auf Abberufung

Es geht um eine Mehrhausanlage. Der Verwalter erstellt dort die Jahresabrechnungen nach Häusern. Diese Abrechnungen lässt er nur von den Wohnungseigentümern der jeweiligen Häuser genehmigen (es gilt noch altes Recht, mithin § 28 Abs. 5 WEG a. F., der bestimmte, dass nicht Nachschüsse, sondern die Jahresabrechnung beschlossen wird). Auch in der Versammlung vom 4.12.2018, zu der lediglich die Wohnungseigentümer von Haus 1 geladen sind, wird so verfahren und die Jahresabrechnung für das Jahr 2017 für dieses Haus genehmigt. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG ist im Juli 2019 der Ansicht, der Genehmigungsbeschluss sei nichtig. Die Wohnungseigentümer von Haus 1 bildeten keine Untergemeinschaft. Seine Bewohner seien daher nicht berechtigt gewesen, den Beschluss zu fassen.

## Klage auf Abberufung

Im November 2019 versammeln sich alle Wohnungseigentümer. Sie beschließen, in den Jahresabrechnungen für die Jahre 2016 bis 2018 solle die Kostenzuordnung „wie bisher“ erfolgen. Daneben soll eine neue Gesamtabrechnung in Form einer Einnahmen- / Ausgabenrechnung erstellt werden.

Wohnungseigentümer K hält das alles nicht für richtig und den Verwalter, der das Tun zu verantworten hat, für unfähig. Er beantragt daher in dieser Versammlung, den Verwalter abzuberaufen und den Verwaltervertrag außerordentlich zu kündigen. Diese Anträge lehnen die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab.

K erhebt deshalb eine Beschlussersetzungsklage.

## BGH, Urteil vom 25.2.2022, V ZR 65/21

- Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Abberufung des Verwalters, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht mehr vertretbar ist. Diese Frage ist in umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe zu beantworten.
- Seit dem 1.12.2020 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam.
- Wird der Verwalter abberufen, endet der mit ihm geschlossene Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Entgegenstehende Vereinbarungen in einem Verwaltervertrag sind auch unwirksam.

## Aufwendungs- und Bereicherungsansprüche

Die Wohnungseigentümer beschließen im Jahr 2014, für ein Gesamtvolumen von rund 40.000 Euro brutto die A-GmbH mit der Erneuerung der Eingangstüren und der Briefkastenanlagen zu beauftragen. Die Verwaltung führt diesen Beschluss nicht aus. Sie beauftragt nicht die A-GmbH, sondern die B-GmbH. Diese hatte ein günstigeres Angebot abgegeben und führt die Arbeiten für nur 36.300,83 Euro auch aus. Die Verwaltung begleicht die Rechnung der B-GmbH aus Mitteln der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Aufwendungs- und Bereicherungsansprüche

Diese ist damit nicht einverstanden und genehmigt den Vertrag mit der B-GmbH nicht. Im Jahr 2017 wird die B-GmbH zu allem Übel im Handelsregister gelöscht, nachdem das Insolvenzverfahren mangels Masse nicht einmal eröffnet worden war. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von der Verwaltung daher die Rückzahlung der an die B-GmbH geleisteten Zahlungen.

Die Verwaltung sieht sich im Recht. Hilfsweise rechnet sie mit nach ihrer Darstellung in gleicher Höhe bestehenden Gegenansprüchen auf. Sie meint nämlich, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei durch die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 36.300,83 Euro bereichert.

## BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21

Schließt die Verwaltung eigenmächtig Verträge zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, kann ihr gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag und / oder Bereicherungsrecht zustehen.

# | Wirtschaftsplan, Sonderumlage, Jahresabrechnung und Hausgeldschuldner (§ 28 WEG)

## § 28 WEG

(1) 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.

(2) 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.

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

(4) 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.

# Beschlussfassung

Die Wohnungseigentümer genehmigen nach dem 1.12.2020 den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021. Wohnungseigentümer B ist nicht bereit, die dort für sein Sondereigentum genannten Vorschüsse zu bezahlen. Er meint, die Wohnungseigentümer hätten nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG die Vorschüsse und nicht den Wirtschaftsplan beschließen müssen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhebt daraufhin Klage. Jetzt zahlt B. Die Parteien erklären den Rechtsstreit daraufhin in der Hauptsache für erledigt. Das AG legt die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K auf. Es meint, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe nach dem Beschluss keine Ansprüche gegen B gehabt.

Dagegen wendet sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Wege der sofortigen Beschwerde.

## LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 20.4.2022, 2-13 T 15/22

Ein Beschluss, mit dem „der Wirtschaftsplan“ beschlossen wird, begründet für die Vorschüsse eine Zahlungspflicht.

## LG Berlin, Urteil vom 31.8.2022, 55 S 7/22 WEG

Werden in einer Eigentümerversammlung „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“ so ist dieser Beschluss dahingehend auszulegen, dass die Eigentümerversammlung lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beiträge (Vorschüsse) festlegen will. Eine solche Beschlussfassung zielt nicht auf die Genehmigung des dem Wirtschaftsplan zugrundeliegenden Rechenwerks ab.

## Anspruch auf Vorschuss

In der Wohnungseigentumsanlage gibt es nur zwei Wohnungseigentümer. Ein Verwalter ist nicht bestellt. Wohnungseigentümer K erstellt einen Wirtschaftsplan. Dieser wird von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen.

Im Wege der einstweiligen Verfügung beantragt Wohnungseigentümer K, den Wohnungseigentümer B zu verpflichten, ausgehend von dem Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 monatlich Vorschuss von 230 Euro zu zahlen.

Das AG weist den Antrag zurück. Es fehle an einem Verfügungsgrund. Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des K.

## LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 17.5.2022, 2-13 T 27/22

Auch in einer verwalterlosen Gemeinschaft mit nur zwei Wohnungseigentümern können Hausgeldansprüche nur auf der Grundlage eines Beschlusses nach § 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 WEG geltend gemacht werden.

Dieser Anspruch muss von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgesetzt werden.

## Ausreichende Tatsachengrundlage?

Die Wohnungseigentümer „genehmigen die Jahresabrechnung 2019“ am 22.12.2020.

Wohnungseigentümer K geht gegen diesen Beschluss vor. Er ist der Ansicht, die Abhaltung der Versammlung habe gegen eine Coronaverordnung verstoßen. Die Verwaltung hätte die Versammlung im Übrigen als „Videokonferenz“ abhalten können. Ein entsprechender Beschluss hätte außerhalb der Versammlung gefasst werden können.

Der Beschluss sei im Übrigen nicht ordnungsmäßig angekündigt worden, da die Verwaltung die Gesamtjahresabrechnung nicht an die Wohnungseigentümer versandt habe.

## AG Köln, Urteil vom 19.7.2021, 215 C 6/21

Für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung über die Nachschüsse ist die Vorlage der vollständigen Jahresabrechnung erforderlich.

# Mängel des Nachschuss-Beschlusses

Die Wohnungseigentümer beschließen am 29.11.2021 nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Vor der Beschlussfassung übersendet die Verwaltung den Wohnungseigentümern keinen Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2020, sondern legt diesen nur in der Versammlung vor.

# Mängel des Nachschuss-Beschlusses

Wohnungseigentümer K geht gegen den Beschluss vor. Er bemängelt in der Jahresabrechnung sei sowohl bei der Erhaltungsrücklage als auch beim Girokonto der Anfangskontostand falsch angegeben. Er meint, der Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG sei bereits aus diesem Grunde anfechtbar, da es wegen der falschen Kontostände und des fehlenden Vermögensberichtes nicht möglich sei, die Jahresabrechnung auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Darüber hinaus sei die Jahresabrechnung falsch, da die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nicht über die Erhaltungsrücklage, sondern über das laufende Konto finanziert worden seien. Ferner sei die Heizkostenabrechnung für das Wohnungseigentum Nr. 6 mangelhaft, da eine Abrechnung für das gesamte Jahr erstellt worden sei und keine Zwischenabrechnung, obwohl die Wohnung 10 Monate leer stand.

## AG Wiesbaden, Urteil vom 1.7.2022, 92 C 3463/21

Falsche Angaben in den allgemeinen Kontoständen und beim Stand der Erhaltungsrücklage, die Bestandteil des Vermögensberichtes sind, begründen keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse. Dies gilt auch, wenn der Vermögensbericht lediglich in der Versammlung zur Einsicht vorgelegt wird.

# | Verwaltungsbeirat

## § 29 WEG

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. 2 Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. 3 Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

# Entlastung

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Verwaltungsbeiräte für die Tätigkeit im Jahr 2018 zu entlasten.

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

Die Jahresabrechnung, welche die Verwaltungsbeiräte gebilligt hatten, sei intransparent und nicht nachvollziehbar. Das AG erklärt den Beschluss für ungültig. Dagegen richtet sich die Berufung der Wohnungseigentümer (es gilt noch altes Verfahrensrecht).

## LG Koblenz, Urteil vom 24.1.2022, 2 S 72/20 WEG

Da die Aufgaben eines Verwalters und der Verwaltungsbeiräte in Bezug auf eine Jahresabrechnung nicht deckungsgleich sind, folgt aus der für ungültig erklärten Jahresabrechnung nicht automatisch die zu versagende Entlastung für die Verwaltungsbeiräte.

# Nicht-Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer bestellen im August 2020 den Ehemann Z einer Wohnungseigentümerin sowie Wohnungseigentümer X und Wohnungseigentümer Y zu Verwaltungsbeiräten.

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er ist der Ansicht, die Bestellung eines Nicht-Wohnungseigentümers widerspreche einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

Die beklagten Wohnungseigentümer führen an, der Ehemann sei bereits in früheren Jahren im Einverständnis sämtlicher Wohnungseigentümer Verwaltungsbeirat gewesen. Im Übrigen habe sich außer X und Y kein Wohnungseigentümer gefunden, der bereit gewesen sei, sich zum Verwaltungsbeirat bestellen zu lassen.

## AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 20.8.2021, 980a C 29/20

Sofern nicht eine Vereinbarung eine entsprechende Beschlusskompetenz einräumt, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz, Nicht-Wohnungseigentümer bzw. Dritte zum Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

