

# AKTUELLE BGH- RECHTSPRECHUNG ZUM **WEG**-RECHT

Vortrag von  
Oliver Elzer

# EIGENTÜMERLISTE

# DER FALL

- Wohnungseigentümer K verklagt die anderen Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht weist seine Klage als unbegründet ab. Die hiergegen gerichtete Berufung weist das Landgericht mit der Maßgabe zurück, die Klage sei als **unzulässig** abzuweisen.
- Von Gesetzes wegen seien nämlich die beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen. K habe sich aber nicht dazu erklären können, welche Personen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage gewesen seien. Eine in der Klageschrift angekündigte Eigentümerliste sei nicht zur Akte gelangt.

# DER FALL

- Hinsichtlich einer in erster Instanz vom Verwalter auf Anforderung des Amtsgerichts zur Akte gereichten Eigentümerliste habe dieser im Termin vor der Kammer erklärt, er gehe davon aus, dass diese **nicht** den Stand im Zeitpunkt der Zustellung der Klage wiedergebe.

## BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 266/16

- Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste erforderlichen **Ermittlungen** anzustellen.
- Der Verwalter muss **jederzeit** eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit einer Klage geben zu können.
- Weigert sich der Verwalter, eine entsprechende Eigentümerliste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass er von Amts wegen verpflichtet ist, eine aktuelle Eigentümerliste zu führen.
- Jeder Verwalter sollte die Wohnungseigentümer regelmäßig bitten, ihm für die Führung der Eigentümerliste relevante Änderungen anzuzeigen.
- Jeder Verwalter sollte regelmäßig die Grundbücher und Grundakten auf Änderungen „befragen“.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter sollte sich die Frage stellen, ob er die Kosten für die ständige Aktualisierung der Eigentümerliste bislang eingepreist hat.
- Jeder Verwalter sollte den Wohnungseigentümern für die Kosten einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG vorschlagen.
- Jeder Verwalter sollte sich immer wieder klarwerden, wer „Wohnungseigentümer“ ist.

**BESCHLUSS**



# DER FALL

- Das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers ist ungeachtet von beschlossenen und auch durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen wegen einer nicht fachgerechten Abdichtung des Mauerwerks weiterhin **feucht**. Hierüber informiert der Wohnungseigentümer den Verwalter – ohne dass dieser etwas unternimmt und gegen den Werkunternehmer, die X-GmbH, vorgeht.
- Der Wohnungseigentümer klagt wegen der unvollständigen Durchführung des Instandsetzungsbeschlusses gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Schadensersatz (entgangene Miete in Höhe von 5.400 EUR und Kosten eines Privatgutachtens in Höhe von 487,90 EUR).

# DER FALL

- Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auf die Berufung gibt das Landgericht der Klage hingegen in Höhe von 2.287,90 EUR nebst Zinsen statt, nämlich für einen Teil des Mietausfalls und die Kosten des Privatgutachtens.
- Mit der Revision will es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erreichen, dass die Berufung insgesamt zurückgewiesen wird.

# BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 125/17

- Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft den **Verwalter** und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, begründen keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Ein Wohnungseigentümer kann vom Verwalter **verlangen**, dass er Beschlüsse durchführt.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass die Durchführung von Beschlüssen zu seinen Amtspflichten gehört und auch dann seine Pflicht ist, wenn er keinen Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hat.
- Jeder Verwalter muss wissen, wann und auf welche Weise er Beschlüsse durchführen muss.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter sollte bei jedem Beschluss, für dessen Umsetzung er einer Vertretungsmacht bedarf, bereits mit Beschlussfassung dafür sorgen, diese Vertretungsmacht ausdrücklich zu erhalten. Ohne Vertretungsmacht kann der Verwalter dem Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz schulden.

**ABRECHNUNG**

**SCHULDNER**

# DER FALL

- Die B-GmbH wird im Januar 2015 als Verwalter abbestellt. Außerdem wird ihr Verwaltervertrag gekündigt. Einer Forderung, das Jahr 2014 abzurechnen, kommt die B-GmbH nicht nach.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lässt das Jahr 2014 daher von einem Dritten abrechnen und zahlt dafür 804,14 EUR.
- Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft von der B-GmbH.



## BGH, URTEIL V. 16.2.2018, V ZR 89/17

- Die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung trifft den Verwalter, der im **Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht** Amtsinhaber ist.
- Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits **fällig** war.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass der Amtsinhaber die Abrechnung schuldet, in dessen Amtszeit die Pflicht, das vergangene Wirtschaftsjahr abzurechnen, entstanden ist.
- Hierfür kann der Verpflichtete keine besondere Vergütung verlangen – auch wenn er bereits abbestellt ist. Ist die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung erst einmal entstanden, besteht sie ferner fort, auch wenn der Verwalter erst im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet. Die Pflicht, abzurechnen, geht in diesem Falle also nicht auf den neuen Verwalter über.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass noch unklar ist, wann die Abrechnungspflicht entsteht („31. Dezember versus 1. Januar“).

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass er für eine Abrechnung, die noch sein Amtsvorgänger schuldet, mit der Gemeinschaft einen Werkvertrag mit einem besonderen Honorar schließen kann.
- In dieser Abrechnung sollte er ausdrücklich erklären, die Einnahmen und Ausgaben anhand der Buchhaltung und gegebenenfalls nach Auskünften erstellt zu haben und für die Vollständigkeit der Fremdatangaben nicht einzustehen.

# INHALTE

# DER FALL

- Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss die Abrechnungsentwürfe des Verwalters für die Jahre 2012 und 2013. Diese Beschlüsse greift Wohnungseigentümer K an.
- Das Amtsgericht weist die Klage aus Gründen der zu späten Klageerhebung ab.

# DER FALL

- Das Landgericht sieht das anders und erklärt die Beschlüsse für ungültig.
- Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten den Wohnungseigentümern die Anlagen „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände“ für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 zumindest nicht in der korrigierten Fassung vorgelegen, **obwohl** der Verwalter diese Anlagen in seinem Anschreiben an die Wohnungseigentümer als **Bestandteil** der jeweiligen Abrechnung ausgewiesen habe.

# DER FALL

- Anfertigung und Übersendung einer solchen Übersicht seien zwar freiwillige Leistungen.
- Übernahme der Verwalter diese aber, müsse die Übersicht bei Beschlussfassung vorliegen und inhaltlich zutreffend sein.

## **BGH, URTEIL V. 27.10.2017, V ZR 189/16**

- **Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist kein notwendiger Bestandteil der Abrechnung.**
- **Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung ist nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Versammlung zur Einsicht vorlegt.**



# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, welche Inhalte eine Abrechnung nach der jeweils aktuellen Rechtsprechung haben muss, welche Inhalte sie haben kann und welche Inhalte sie nicht haben sollte.
- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände vorlegen kann, aber nicht muss.

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung keinen Vermögensstatus schuldet. Was dessen Gegenstand ist, ist allerdings streitig.
- Ein Verwalter sollten den Wohnungseigentümern mit der Ladung zur Versammlung keine Unterlagen oder Beschluss-Anlagen oder ähnliches ankündigen, dann aber nicht „liefern“.

**SONDERUMLAGE**

# DER FALL

- Die Wohnungseigentümer beschließen am **28. August 2014** eine Sonderumlage über 60.000 EUR. Wann diese fällig sein soll, ordnen sie nicht an.
- Auf das **Wohnungseigentum Nr. 3**, dessen Eigentümer V ist, entfällt ein Betrag von 2.400 EUR. K wird am **31. Oktober 2014** Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3. Der Verwalter fordert K im Dezember 2014 zur Zahlung der 2.400 EUR auf. K meint, nicht er, sondern sein Rechtsvorgänger V schulde die 2.400 EUR.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sieht das anders und klagt daher gegen K auf Zahlung.

# BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 257/16

- Der Erwerber eines Wohnungs- oder Teileigentums ist Schuldner einer vor dem Eigentumswechsel beschlossenen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig werdenden Sonderumlage.
- Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer aus einem Sonderumlagenbeschluss werden analog § 28 Abs. 2 WEG mit Abruf durch den Verwalter fällig.
  - Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG eine andere Fälligkeit bestimmen.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, auf welche Weise man die Person bestimmt, die man als „Wohnungseigentümer“ ansieht. Hier ist sachenrechtliches Basiswissen unumgänglich.
- Jeder Verwalter muss sich mit „Sonderfällen“, etwa mit dem „Bucheigentümer“, „unwilligen“ Erben, Miteigentümergeinschaften oder Erbengemeinschaften beschäftigen.
- Jeder Verwalter muss wissen, was im Rahmen des Hausgeldinkassos für die Erfüllung der Hausgeldforderungen durch den Insolvenz- oder Zwangsverwalter gilt.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass es für die Bestimmung des jeweiligen Hausgeldschuldners auf die Fälligkeit ankommt, sich diese aber jeweils nach einer anderen Bestimmung ausrichten kann, nämlich
  - nach dem Willen der Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 7 WEG),
  - nach seinem Willen (§ 28 Abs. 2 WEG) und
  - nach dem Gesetz (§ 271 Abs. 1 BGB).

# ZVG-VERFAHREN



# DER FALL

- Erwerber E erwirbt von einem Bauträger die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und Nr. 2, zahlt in den Jahren 2001 bis 2007 aber kein Hausgeld (insgesamt fehlen 7.932,64 EUR). Über das Vermögen des Bauträgers wird das Insolvenzverfahren eröffnet.
- Am 6. November 2007 werden die beiden Wohnungseigentumsrechte in einem von Dritten betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt.

# DER FALL

- In einer Versammlung im Mai 2008 **teilt** der Verwalter den Stand der Zwangsversteigerung mit und weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Ansprüche dort **anmelden muss**.
- Bis zum Zuschlag wird freilich nichts von den Wohnungseigentümern und nichts vom Verwalter unternommen.

# DER FALL

- Beim Zuschlag fällt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher aus. Diese verklagt daraufhin den Verwalter auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 7.932,64 EUR. Das Amtsgericht gibt der Klage in Bezug auf die Hausgelder für die Jahre 2006 und 2007 in Höhe von 4.324,76 EUR statt. Mit der Berufung will es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erreichen, dass ihr der Verwalter auch Schadensersatz für das Jahr 2005 in Höhe von weiteren 994,08 EUR zahlen muss. Das Landgericht Dresden weist diese Klage zurück.
- Dem Verwalter hat es dessen Ansicht nach gar nicht obliegen, die Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung eigenständig anzumelden.

## **BGH, URTEIL V. 8.12.2017, V ZR 82/17**

- **Wird von einem Dritten die Zwangsversteigerung in ein Wohnungseigentum betrieben, ist der Verwalter verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzumelden.**

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, dass er die bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne weiteres in einem Zwangsversteigerungsverfahren anmelden kann – und als Teil seiner Amtspflichten sogar muss!
- Ein Verwalter muss wissen, dass er für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von Gesetzes wegen nicht tätig werden kann, wenn diese nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben oder dem Zwangsversteigerungsverfahren eines Dritten beitreten können. Ferner muss er wissen, dass er die Wohnungseigentümer hierüber aber aufklären und ihre Reaktion abwarten muss.

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, bis wann der Bauträger Hausgeld schuldet und ab wann der Besteller eines Wohnungseigentums (Erwerber/Käufer).

**MEHRHAUSANLAGE**

# DER FALL

- Nach § 4 der Gemeinschaftsordnung bilden die Sondereigentümer des Hauses A, des Hauses B und des Hauses C „verwaltungs- und abrechnungsmäßig“ jeweils eine Untergemeinschaft. Die Untergemeinschaften sollen – soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden, als wenn sie juristisch unabhängige Eigentümergeinschaften wären. Ferner wird den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaften die Befugnis eingeräumt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich „ihr“ Gebäude betreffen, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu treffen, eigene Versammlungen durchzuführen und Beschlüsse „mit Wirkung für die Untergemeinschaft“ zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind – soweit möglich – vom Verwalter getrennt zu ermitteln und abzurechnen.



# DER FALL

- Ende des Jahres 2012 wird vor diesem Hintergrund eine Versammlung für das Haus A abgehalten. Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt, beschließen, ein Unternehmen u.a. mit der **teilweisen Erneuerung** des Fassadenputzes des Hauses A zu **beauftragen**. Wohnungseigentümer K, der der Untergemeinschaft A nicht angehört, geht gegen diesen Beschluss vor.
- Das Amts- und das Landgericht halten den Beschluss zwar für ordnungsmäßig. Das Landgericht lässt aber zur Klärung der Frage, ob die Wohnungseigentümer des Hauses A eine Beschlusskompetenz hatten und durch ihren Beschluss anordnen konnten, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließt, die Revision zu.

# BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16

- Durch die Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt und die eine Untergemeinschaft bilden, die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn
  - **zugleich** bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von Wohnungseigentümer zu tragen sind, der Untergemeinschaft angehören.

# FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss sich mit der Problematik „Mehrhausanlage“ vertraut machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass in einer „Mehrhausanlage“ keine Besonderheiten gelten, wenn diese nicht vereinbart sind.
- Sind Besonderheiten vereinbart, ist zu klären, wie diese zu verstehen sind. Im Zweifel sollten sich die Wohnungseigentümer anwaltlich beraten lassen.

# FOLGERUNGEN

- Als Besonderheiten kommen vor allen in Betracht:
  - Teilversammlungen
  - besondere Beschlusskompetenzen
  - hausbezogene Wirtschaftspläne
  - hausbezogene Abrechnungen
  - besondere Umlageschlüssel
  - separate Instandhaltungsrückstellungen

**GEBRAUCH**

# DER FALL

- An einem Gebäude wird Wohnungseigentum begründet. Es gibt 2 Teileigentumsrechte.
- T1 – Eigentümer des **Teileigentums 1** – will dieses als **Unterkunft für Asylbewerber und Geflüchtete** nutzen: Denn die bauliche Gestaltung des Teileigentums weist eine heimtypische Beschaffenheit auf und ist für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt.

# DER FALL

- Die Unterbringung solle jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen erfolgen.
- Die Eigentümerin des Teileigentums 2 – T2 – klagt vor diesem Hintergrund gegen T1 auf Unterlassung dieser Nutzungen.

# BGH, URTEIL V. 27.10.2017, V ZR 193/16

- Ein (nicht zu Wohnzwecken dienender) Gebrauch eines Sondereigentums als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt,
  - deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und
  - in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.
- Die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentum erfolgen kann
- Dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.



# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter sollte im Grundsatz wissen, wie sich Wohnungs- und Teileigentum unterscheiden.
- Ein Verwalter muss wissen, dass man in einem Teileigentum nicht wohnen darf.

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum an Flüchtlinge und Asylbewerber oder die Stadt oder Gemeinde zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern vermieten darf.
- Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nicht zum Betrieb eines Heims nutzen und gebrauchen darf.

**VERSAMMLUNG**

# DER FALL

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 4 Wohnungseigentumsrechte. Es gilt das **Kopfstimmrecht**. Wohnungseigentümer K gehören 2 Wohnungseigentumsrechte.
- Eines der Wohnungseigentumsrechte veräußert er an die S. UG & Co. KG (im Folgenden: Gesellschaft). Komplementärin der Gesellschaft ist die I. UG (haftungsbeschränkt), deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer K ist.

# DER FALL

- In einer Versammlung beschließen die anderen beiden Wohnungseigentümer, dass die Gesellschaft vom Stimmrecht ausgeschlossen ist.
- Sodann genehmigen sie gegen die Stimme des K die Abrechnung und bestellen einen Verwalter.
- Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor.

## **BGH, URTEIL V. 14.7.2017, V ZR 290/16**

- **Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einem von mehreren Wohnungseigentumsrechten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt.**
- **Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht.**

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, welche Stimmrechtsprinzipien in der von ihm geltenden Wohnungseigentumsanlage gelten. Ihm muss klar sein, dass in jeder Wohnungseigentumsanlage etwas anderes gelten kann.
- Ein Verwalter muss wissen, wie viele Stimmen es in einer Wohnungseigentumsanlage gibt und muss zudem wissen, wie sich eine Veräußerung, eine Unterteilung, eine Vereinigung und eine Veräußerung auf die Gesamtanzahl der Stimmen auswirken.

# FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, was bei Miteigentümern gilt. Stehen diesen mehrere Wohnungseigentumsrechte zu, sollte er im Zweifel wie hier vorgeschlagen verfahren.
- Gibt vor allem ein Mehrheitseigentümer eine Ja-Stimme ab, sollte der Verwalter diese Stimmabgabe im Einzelfall kritisch prüfen und klären, ob sich der Mehrheitseigentümer einen besonderen, ihm nicht gebührenden Vorteil verschaffen oder eine Person als Verwalter durchdrücken will, die völlig ungeeignet ist.



**VERWALTUNG**

# DER FALL

- K ist Sondereigentümer von Räumen im Kellergeschoss, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Räume werden im Aufteilungsplan als „Keller“ bezeichnet. Weiter bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass Teileigentum „nur zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden“ darf. Bauordnungsrechtlich ist es K freilich verboten, seine Räume zu Aufenthaltszwecken zu gebrauchen.
- K will das ändern. Dazu muss nach der einschlägigen Landesbauordnung ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. K beantragt vor diesem Hintergrund auf einer Versammlung u.a., diesen zweiten Rettungsweg herzustellen.

# DER FALL

- Der Antrag findet keine Mehrheit. K greift diesen Negativbeschluss an.
- Die Klage hat bei Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt K seine Anträge weiter.

## BGH, URTEIL V. 23.6.2017, V ZR 102/16

- Es gehört zum **plangerechten Zustand eines Teileigentums**, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt sind.
- Dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, etwa die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungswegs, entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung und können gemäß § 21 Abs. 4 WEG beansprucht werden.

# FOLGERUNGEN

- **Jedem Verwalter sollte klar sein, welche öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die vom ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage gerichtet sind. Es ist ständig zu kontrollieren, ob es neue Anforderungen gibt und ob die alten verändert oder aufgehoben wurden. Dies zwingt zu ständiger Weiterbildung.**
- **Jeder Verwalter sollte bei seinen Begehungen der Wohnungseigentumsanlage – mindestens einmal jährlich; besser sind kürzere Begehungsperioden – am besten in Begleitung der Verwaltungsbeiräte stets sichten, ob die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (noch) erfüllt sind.**

# FOLGERUNGEN

- Bestehen Mängel, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber auf der Versammlung zu informieren. Bei Gefahr in Verzug ist eine außerordentliche Versammlung einzuberufen.
- Stets ist zu klären, ob wirklich alle Wohnungseigentümer gemeinsam die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen müssen oder ob (noch) der Bauträger oder ein einzelner Wohnungseigentümer in der Pflicht steht.

# ERSATZZUSTELLUNGS- VERTRETER

# DER FALL

- Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen Beschlüsse, die die Rechtsstellung des Verwalters betreffen. Einen Ersatzzustellungsvertreter haben die Wohnungseigentümer nicht bestellt. Das Gericht bestellt daher nach der Bestimmung des § 45 Abs. 3 WEG eine Rechtsanwältin zur Ersatzzustellungsvertreterin und ordnet die Zustellung an diese an.
- Der Rechtsstreit endet ohne ein Urteil. Streitig sind nur noch die Kosten. Das Amtsgericht meint, der klagende Wohnungseigentümer habe den beklagten Wohnungseigentümern die Kosten der Ersatzzustellungsvertreterin in Höhe von 1.109,92 EUR zu erstatten. Diese Kosten (insgesamt 1.387,40 EUR) sind im Wesentlichen durch die Anfertigung von Kopien der Klageschrift und deren Versand an die Wohnungseigentümer entstanden.



## BGH, BESCHLUSS V. 11.5.2017, V ZB 52/15

- Die Kosten eines Ersatzzustellungsververtreters sind allein Kosten der **internen Verwaltung**.
- Der Ersatzzustellungsvertreter kann Auslagenersatz und ggf. eine Vergütung von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verlangen.
- In der Abrechnung sind die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen.

# MUSTER

- 1. Die Wohnungseigentümer bestellen für 2 Jahre \_\_\_ (Name, Adresse, Telefonnummer, Fax, E-Mail) für die Wohnungseigentumsanlage zum Ersatzzustellungsvertreter und \_\_\_ (Name, Adresse, Telefonnummer, Fax, E-Mail) zu seinem Vertreter. Beide haben bereits zuvor gegenüber dem Verwalter erklärt, die Bestellung anzunehmen.
- 2. Der Verwalter ist im Sinne von § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, mit dem Ersatzzustellungsvertreter und seinem Vertreter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jeweils den Anstellungsvertrag vom \_\_\_\_ zu schließen, der den Wohnungseigentümern bereits mit der Ladung zur Versammlung versandt wurde und der der Niederschrift als Anlage \_\_\_ beigefügt ist.

# FOLGERUNGEN

- Der Verwalter sollte für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage prüfen, ob für diese in der Vergangenheit ein Ersatzzustellungsvertreter und sein Vertreter bestellt worden sind.
- Sind die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ihrer Pflicht, einen Ersatzzustellungsvertreter und seinen Vertreter zu bestellen, bislang nicht nachgekommen, ist spätestens für die nächste WEG-Versammlung als Tagesordnungspunkt die Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters und seines Vertreters sowie der Abschluss von Anstellungsverträgen mit diesen vorzusehen.

# FOLGERUNGEN

- Sind die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ihrer Pflicht, einen Ersatzzustellungsvertreter und seinen Vertreter zu bestellen, bereits nachgekommen, ist zu prüfen, ob die Bestellung noch aktuell ist und ob es einen Anstellungsvertrag zu vertretbaren Konditionen gibt. Sind diese Fragen zu verneinen, ist die Neubestellung und/oder Neuanstellung für die nächste WEG-Versammlung als Tagesordnungspunkt vorzusehen.

**SEHEN SIE UNTER  
ANDEREM AUCH ...**

# ÜBERBLICK 2018

- BGH v. 08.06.2018, V ZR 125/17 [Klärung der Stellung des Verwalters; VzGD]
- BGH v. 08.06.2018, V ZR 195/17 [transparente Änderung Umlageschlüssel]
- BGH v. 20.07.2018, V ZR 56/17 [erstmalige Herstellung und Jalousien]
- BGH v. 19.07.2017, V ZR 229/17 [§ 12 WEG: Beschwer und Streitwert]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 203/17 [§ 21 V Nr. 2 WEG: Zwang zur Erhaltung?]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 163/17 [§ 10 II: Verständnis einer Umlagevereinbarung]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 266/16 [§ 26 WEG: Verwalter und Eigentümerliste]
- BGH v. 20.04.2018, V ZR 202/16 [§ 45 WEG: Fehlerhafte Zustellung an Verwalter]
- BGH v. 23.03.2018, V ZR 65/17 [§ 13 WEG: Entziehung SNR]
- BGH v. 23.03.2018, V ZR 307/16 [§ 15 I WEG: Wohnen in Teileigentum]
- BGH v. 22.03.2018, V ZR 207/17 [Beschwer: Änderung des Stimmrechtprinzips]
- BGH v. 16.03.2018, V ZR 276/16 [§ 14 Nr. 1 WEG: Modernisierungspflicht?]
- BGH v. 15.03.2108, V ZR 59/17 [Beschwer: Bestellung Verwalter]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 131/17 [selbständiges Beweisverfahren I]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 187/17 [selbständiges Beweisverfahren II]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 112/17 [selbständiges Beweisverfahren III]
- BGH v. 23.02.2018, V ZR 101/16 [§ 21 V Nr. 2 WEG: SE wegen Verzögerung]
- BGH v. 22.02.2018, V ZR 100/17 [Beschwer: Abbestellung Verwalter]
- BGH v. 16.02.2018, V ZR 148/17 [§ 21 VIII WEG: Wirkungen des Urteils]
- BGH v. 16.02.2018, V ZR 89/17 [§ 28 III WEG: Abrechnung und Verwalterwechsel]
- BGH v. 25.01.2018, V ZR 141/17 [§ 18 WEG und Abmahnung]
- BGH v. 18.01.2018, V ZR 71/17 [Streitwert § 12 WEG: Klage auf Zustimmung]