

Aktuelles WEG-Recht





Die „Neuen“

BGH v. 2.10.2015, V ZR 5/15

- Eine Wohnungseigentumsanlage ist als „Terrassenhaus“ gebaut . Durch den Belag der dem Sondereigentum von K vorgelagerten Terrasse dringt Wasser in das darunter gelegene, nicht im Eigentum von K stehende Sondereigentum ein. Der Verwalter meint, K müsse nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Umlageschlüssel die Kosten für die erforderliche Erneuerung des Bodenbelags tragen. Dieser Umlageschlüssel lautet wie folgt:
 - ▣ Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Gewerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden), sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.
- K lässt daraufhin den Bodenbelag zwar auf eigene Kosten austauschen. Er verlangt aber von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestützt auf § 14 Nr. 4 WEG den Ersatz des verauslagten Betrags von 7.952,94 EUR. Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Forderung nicht erfüllen soll. Gegen diesen Beschluss wenden sich K im Wege der Anfechtungsklage.

BGH v. 2.10.2015, V ZR 5/15

- Wird ein von einem Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, besteht regelmäßig das **Rechtsschutzbedürfnis** für eine Anfechtungsklage.
- Im Rahmen der **Begründetheit** einer solchen Klage ist lediglich zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte; dies ist nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war.



Die „PM“

BGH v. 17.9.2015, I ZR 228/14

- Die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) verlangt von einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer namens „B“ wegen behaupteter unberechtigter Nutzung eines Kabelweitersendungsrechts seit dem Januar 2007 jährlich 1.078,39 EUR.
- Die GEMA meint, B betreibe eine von ihr eingerichtete Kopfstation, mit der sie die von ihr empfangenen Fernseh- und Rundfunksignale an insgesamt 343 Wohneinheiten im Sinne von §§ 20, 20 b UrhG sende. Hierbei handele es sich um eine vergütungspflichtige, im Sinne von § 15 Abs. 2 UrhG öffentliche Kabelweiterleitung. Die Wohnungseigentümer seien nicht durch persönliche Beziehungen miteinander verbunden. Bloße gemeinsame oder gleichgerichtete Interessen, geschäftliche Beziehungen oder technische Verbindungen genügten nicht, um ein solches persönliches Band zu begründen.

Das Gesetz

- § 15 UrhG (Allgemeines)

- [...]

- (2) Der Urheber hat ferner das ausschließliche Recht, sein Werk in unkörperlicher Form öffentlich wiederzugeben (Recht der öffentlichen Wiedergabe). Das Recht der öffentlichen Wiedergabe umfasst insbesondere

- [...] 3. das Senderecht (§ 20), [...]

- (3) Die Wiedergabe ist öffentlich, wenn sie für eine Mehrzahl von Mitgliedern der Öffentlichkeit bestimmt ist. Zur Öffentlichkeit gehört jeder, der nicht mit demjenigen, der das Werk verwertet, oder mit den anderen Personen, denen das Werk in unkörperlicher Form wahrnehmbar oder zugänglich gemacht wird, durch persönliche Beziehungen verbunden ist.

Das Gesetz

- § 20 UrhG.
 - Das Senderecht ist das Recht, das Werk durch Funk, wie Ton- und Fernsehrundfunk, Satellitenrundfunk, Kabelfunk oder ähnliche technische Mittel, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- § 20b UrhG.
 - (1) Das Recht, ein gesendetes Werk im Rahmen eines zeitgleich, unverändert und vollständig weiter übertragenen Programms durch Kabelsysteme oder Mikrowellensysteme weiterzusenden (Kabelweitersendung), kann nur durch eine Verwertungsgesellschaft geltend gemacht werden. Dies gilt nicht für Rechte, die ein Sendeunternehmen in Bezug auf seine Sendungen geltend macht.
 - (2) Hat der Urheber das Recht der Kabelweitersendung einem Sendeunternehmen oder einem Tonträger- oder Filmhersteller eingeräumt, so hat das Kabelunternehmen gleichwohl dem Urheber eine angemessene Vergütung für die Kabelweitersendung zu zahlen. Auf den Vergütungsanspruch kann nicht verzichtet werden. Er kann im Voraus nur an eine Verwertungsgesellschaft abgetreten und nur durch eine solche geltend gemacht werden. Diese Regelung steht Tarifverträgen, Betriebsvereinbarungen und gemeinsamen Vergütungsregeln von Sendeunternehmen nicht entgegen, soweit dadurch dem Urheber eine angemessene Vergütung für jede Kabelweitersendung eingeräumt wird.

BGH v. 17.9.2015, I ZR 228/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verletze durch den Betrieb der Kabelanlage **nicht** das von der GEMA wahrgenommene ausschließliche Recht von Urhebern, ausübenden Künstlern, Sendeunternehmen und Filmherstellern zur Kabelweitersendung. Eine Kabelweitersendung setze eine **öffentliche** Wiedergabe im Sinne von § 15 Abs. 3 UrhG voraus. Öffentlichkeit einer Wiedergabe setze voraus, dass einer „unbestimmten Zahl potentieller Adressaten“ der Zugang zu denselben Werken und Leistungen eröffnet werde. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt, wenn die Wiedergabe auf „besondere Personen“ beschränkt sei, die einer „privaten Gruppe“ angehörten. So verhalte es sich. Die Empfänger der von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über eine Gemeinschaftsantenne per Satellit und durch ein Kabelnetz in die Wohnungen der Wohnanlage weitergeleiteten Sendesignale seien „in ihrer Eigenschaft als Bewohner der Wohnanlage von anderen Personenkreisen abgegrenzt“. Dabei sei zu berücksichtigen, dass diese Sendesignale von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **ausschließlich** in die Wohnungen der ihr angehörenden Wohnungseigentümer übermittelt werde.

BGH v. 17.9.2015, I ZR 228/14

- Bei einer wertenden Betrachtung unterschieden sich der Empfang mittels einer gemeinsamen Satellitenschüssel und die Weiterleitung über ein Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen **nicht** von der Fallgestaltung, dass jeder einzelne Eigentümer für seine eigene Wohnung eine gesonderte Antenne installiere und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte in seiner Wohnung weiterleite. Wenn die „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ anstelle zahlreicher Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne installiere und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungen weiterleite, sei das gleichfalls als eine Wiedergabe anzusehen, die auf „besondere Personen“ beschränkt sei, die einer „privaten Gruppe“ angehörten.
- **Im Ergebnis leiteten die einzelnen Eigentümer die Sendungen nur an sich selbst weiter.**



Zentrale Fragestellungen

BGH v. 25.9.2015, V ZR 244/14

- Pforzheimer Wohnungseigentümer beschließen die Durchführung einer Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung.
- Um die mit ca. 2.000.000 EUR veranschlagten Kosten zu finanzieren, beschließen sie
 - ▣ die Aufnahme eines KfW-Förderkredits, dessen Zinssatz sich zum damaligen Zeitpunkt auf 0% belief, in Höhe von ca. 1.320.000 EUR mit einer Laufzeit von 10 Jahren sowie
 - ▣ die Finanzierung des restlichen Betrages von ca. 900.000 EUR durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung.
- Wohnungseigentümer K geht gegen den Kreditbeschluss vor.

BGH v. 25.9.2015, V ZR 244/14

- Eine Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei **nicht** nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen möglich.
- Bei einem Darlehen lasse sich das Risiko des Ausfalls einzelner Wohnungseigentümer nur sehr begrenzt abschätzen. Angesichts dieses Haftungsrisikos sei bei der Entscheidung über die Finanzierung einer Maßnahme durch ein **hohes langfristiges Darlehen Zurückhaltung** geboten. Ob sie ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, lasse sich nur nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer feststellen.

BGH v. 25.9.2015, V ZR 244/14

- Insbesondere folgende Gesichtspunkte seien von Bedeutung:
 - ▣ Es komme wesentlich auf den **Zweck** des Darlehens an, wobei in erster Linie an Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu denken ist; je **dringlicher** eine Maßnahme ist desto eher treten andere Nachteile einer Finanzierung durch Darlehen bei der Abwägung zurück. Von Bedeutung ist ferner die Möglichkeit, die notwendigen Mittel durch Rückgriff auf die Instandhaltungsrückstellung und Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen. In diesem Zusammenhang seien den mit einer Darlehensaufnahme einhergehenden Belastungen und Risiken die Vor- und Nachteile einer Finanzierung der Maßnahme mittels Sonderumlage gegenüber zu stellen; eine Darlehensfinanzierung werde **insbesondere** in Betracht kommen, wenn die Erhebung einer Sonderumlage die einzelnen Wohnungseigentümer finanziell stark belastete oder gar die Leistungsfähigkeit einkommensschwächerer Wohnungseigentümer überforderte.
 - ▣ Relevant sind zudem die Höhe des Darlehensbetrages im Verhältnis zu der Anzahl der Wohnungseigentümer, die Kreditkonditionen, die Laufzeit des Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen.

BGH v. 25.9.2015, V ZR 244/14

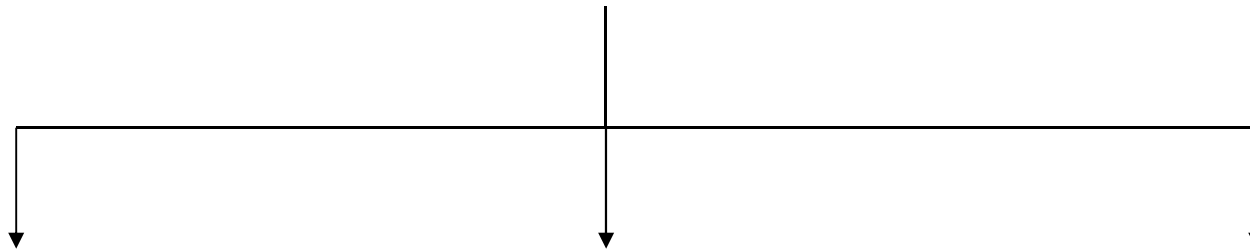
- Die **Beschlussfassung** über die Aufnahme eines Darlehens müsse **Anforderungen** genügen:
 - Angaben über die zu finanzierende Maßnahme,
 - die Höhe des Darlehens,
 - dessen Laufzeit,
 - die Höhe des Zinssatzes bzw. des nicht zu überschreitenden Zinssatzes enthalten und erkennen lassen, ob die Tilgungsraten so angelegt sind, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist.
 - Ferner muss vor der Beschlussfassung wegen des in die Zukunft verlagerten Risikos der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer Gegenstand der Erörterung in der Wohnungseigentümerversammlung gewesen sein. Dies ist in der Niederschrift zu dokumentieren.
 - Eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme muss **nicht** zwingend eine Option für die Eigentümer enthalten, die Finanzierung selbst zu übernehmen und den auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages einzuzahlen.

Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/14

- K verlangt von B als Hauptforderung Schadenersatz in Höhe einer Verkehrswertminderung des von B gekauften Wohnungseigentums und behauptet hierzu, er sei von B bei Vertragsschluss arglistig getäuscht worden. Die unzureichende Sanierung und darauf beruhende mangelnde Standfestigkeit des Hauses sei ebenso vorsätzlich verschwiegen worden wie Durchfeuchtungen im Kellergeschoss.
- Streitig ist, ob es sich bei den von K geltend gemachten Rechten auf Minderung und so genannten kleinen Schadensersatz um gemeinschaftsbezogene Rechte nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG geht.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



eigene Rechte und Pflichten

gemeinschaftsbezogene
Rechte und Pflichten
der **Wohnungseigentümer**

Vergemeinschaftung der Rechte und
Pflichten
der **Wohnungseigentümer**

BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/14

- § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG:
 - ▣ Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/14

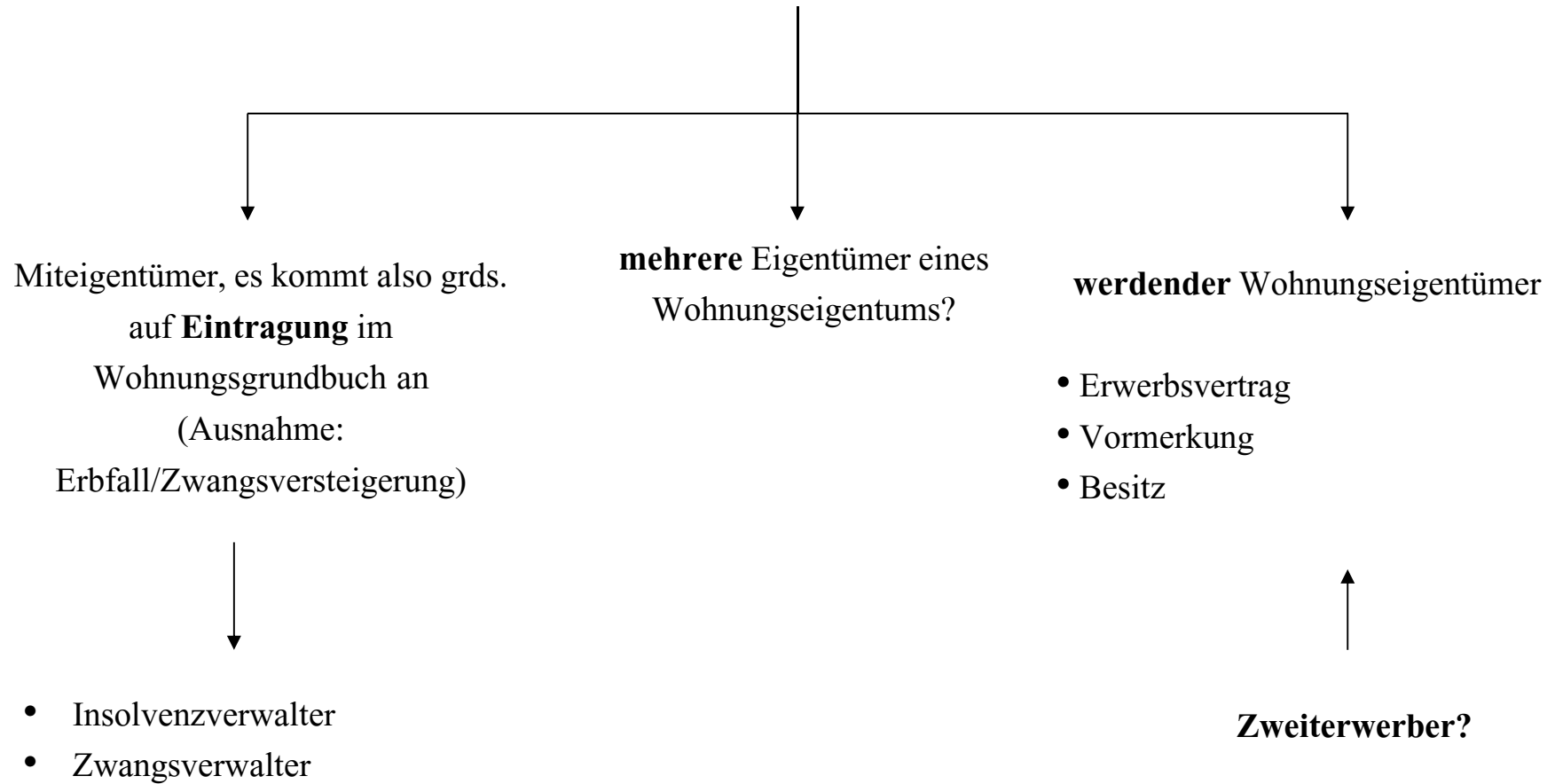
- Allein nach **Kaufrecht** zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und „kleinen“ Schadenersatz unterfallen jedenfalls dann nicht dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG fallen, **wenn**
 - ein gebrauchtes Wohnungseigentum unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft wird und
 - eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart worden ist.

Begriff des werdenden Wohnungseigentümers

BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 275/14

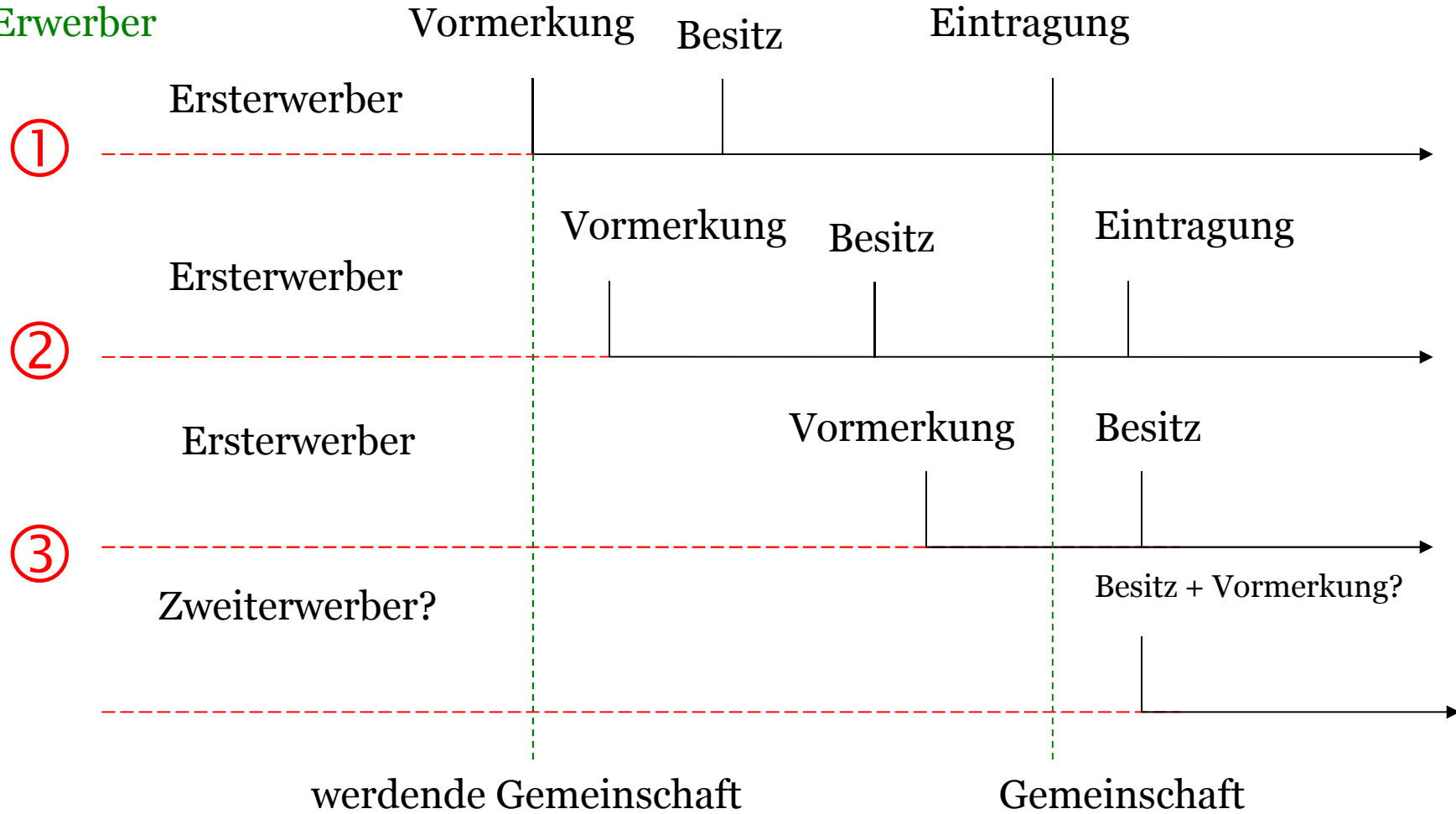
- T kauft 2004 von B ein Wohnungseigentum. Zu T's Gunsten wird im Wohnungsgrundbuch eine Vormerkung eingetragen. Im September 2004 wird ein weiterer Erwerber als Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentums eingetragen. Zu einer Eintragung von T kommt es nicht. Spätestens im Jahr 2006 nimmt Frau T das Wohnungseigentum in Besitz.
- Im Oktober 2012 kauft E der T das Wohnungseigentum ab. T tritt daher E ihre Auflassungsvormerkung ab, was am 12. Oktober 2012 ins Wohnungsgrundbuch auch eingetragen wird.
 - ▣ Wer schuldet die in der Versammlung vom 12. Juli 2013 beschlossene Abrechnungsspitze sowie eine Sonderumlage zur Finanzierung der Erneuerung eines Torantriebs?

Wohnungseigentümer



Erwerb vom Bauträger

Erwerber



BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 275/14

- Ein werdender Wohnungseigentümer bleibt werdender Wohnungseigentümer, auch dann, wenn er sein Wohnungseigentum unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung veräußert.

Konkludente Vereinbarung

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- Wohnungseigentümer dulden eine geraume Zeit, dass ein Teileigentum, das nach einer Vereinbarung nur als Laden gebraucht und genutzt werden darf, als Gaststätte genutzt und gebraucht wird.
- Streitig ist, ob in der Duldung eine konkludente, die Gemeinschaftsordnung abändernde Vereinbarung zu sehen ist.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- Für die schuldrechtliche Änderung einer in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung ist erforderlich, dass
 - ▣ jeder Sondereigentümer Kenntnis sowohl von dem Inhalt der Teilungserklärung als auch von der Rechtswidrigkeit der derzeitigen Nutzung hat und allseitig der rechtsgeschäftliche Wille besteht, für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen; eine schlichte Duldung reicht keinesfalls aus.

Grenzen einer Öffnungsklausel

BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13

- Nach der Gemeinschaftsordnung obliegt die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“. Die Gemeinschaftsordnung bestimmt weiter, dass ihre Änderung durch „Beschluss mit 2/3 Mehrheit“ möglich ist.
 - ▣ Im Jahre 2012 beschließen die Wohnungseigentümer mit 4 „Ja-“ und 2 „Nein“-Stimmen, dass bei den Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen, welche im Aufteilungsplan mit Nummer 1 und 2 gekennzeichnet sind, ab dem 1. Juli 2012 die ordnungsgemäße Instandhaltung „in Gestalt von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten“ den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt und diese auch die dadurch entstehenden Kosten zu tragen hätten; dies schließt die notwendige Bewässerung mit ein.
- Gegen diesen Beschluss geht K, dessen Sondereigentum im Erdgeschoss liegt und zu dessen Miteigentumsanteil das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Gartenfläche gehört, vor.

BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13

- Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren Mitgliedschaftsrechten gehört das so genannte Belastungsverbot, das jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbüdung neuer (originärer) – sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender – Leistungspflichten schützt.

BGH, Urteil v. 10.10.2014, V ZR 315/13

- **Randnummer 15** Ein in unentziehbare Mitgliedschaftsrechte eingreifender Beschluss ist wirksam, wenn die hiervon nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen; bis dahin ist er schwebend unwirksam. Die endgültige Unwirksamkeit des Beschlusses tritt ein, wenn die Zustimmung verweigert wird.



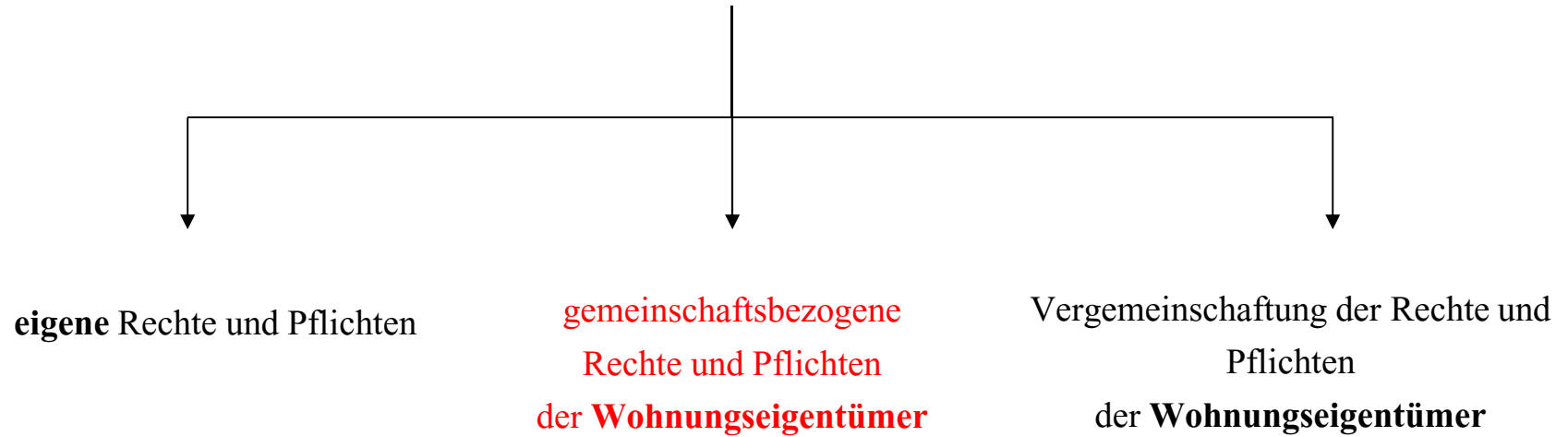
Verwalter

Begriff der Vergemeinschaftung

BGH v. 10.7.2015, V ZR 169/14 und BGH v. 10.7.2015, V ZR 194/14

- Wohnungseigentümer beschließen, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Zugleich wird der Verwalter „beauftragt und bevollmächtigt, die Durchführung dieses Beschlusses mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchzusetzen“. Der Verwalter erhebt darauf Klage **im Namen der Wohnungseigentümer**.
- Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, unter Zuhilfenahme eines Anwalts gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung der Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern sollten. Auf Basis dieses Beschlusses klagt die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** auf Duldung der näher bezeichneten Sanierungsarbeiten und zur Gestattung des Zutritts zu einem Sondereigentum gegen den Nießbraucher eines Wohnungseigentumsrechts.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Das Gesetz

- § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG:
 - ▣ Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, **ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.**

Begriff der Vergemeinschaftung

BGH v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter, unter Zuhilfenahme eines Anwalts gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung der Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern sollten. Auf Basis dieses Beschlusses klagt die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** auf Duldung der näher bezeichneten Sanierungsarbeiten und zur Gestattung des Zutritts zu einem Sondereigentum gegen den Nießbraucher eines Wohnungseigentumsrechts.
 - ▣ **BGH** Die Wohnungseigentümer hätten ihre Unterlassungsansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Wege der Vergemeinschaftung zugewiesen.

Begriff der Vergemeinschaftung

BGH v. 10.7.2015, V ZR 194/14

- Wohnungseigentümer beschließen, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Zugleich wird der Verwalter „beauftragt und bevollmächtigt, die Durchführung dieses Beschlusses mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchzusetzen“. Der Verwalter erhebt darauf Klage **im Namen der Wohnungseigentümer**.
 - **BGH** Der Beschluss betreffe wegen des Wortes „Eigentümer“ nur die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer, nicht aber gegen „Fremdbesitzer“.

Begriff der Vergemeinschaftung

MUSTER

- Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, Unterlassung ____ [genaue Beschreibung] und Beseitigung zu verlangen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es um die Ansprüche wegen der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums geht.
- Der Verwalter ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit außergerichtlich und gerichtlich in erster und zweiter Instanz zu vertreten und zur Anspruchsdurchsetzung Rechtsanwalt ____ [Name, Adresse] zu beauftragen. ____ soll zunächst nochmals außergerichtlich zur Unterlassung aufgefordert werden. Bleibt dies erfolglos, soll Klage auf Unterlassung erhoben werden.

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

OVG Münster, Beschluss v. 18.9.2014, 7 A 824/14

- Verwalter V und ihm zur Seite Wohnungseigentümer W klagen im Verwaltungsprozess namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Streitig ist, ob sie dazu befugt sind.

Gesetz

- **§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG** Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
 - 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
 - 2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - 3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
 - 4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
 - 5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
 - 6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
 - 7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

- Ein Verwalter ist im Aktivprozess zu einer Prozessführung namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur berechtigt, wenn die Wohnungseigentümer ihn durch **Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit** dazu ermächtigt haben.

Vereinbarte Vollmacht

OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 3.11.2014, 20 W 241/14

- Die Gemeinschaftsordnung enthält folgende Bestimmung:
 - ▣ Der Verwalter ist über die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Wohnungseigentümer (alle, mehrere oder den Einzelnen) in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen. Der Verwalter kann in solchen Angelegenheiten auch im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer (aller, mehrerer oder des Einzelnen) gerichtlich und rechtsgeschäftlich handeln. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Verwalter kann insbesondere d) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander treffen und demgemäß den Inhalt des Sondereigentums verändern und entsprechende Grundbucheintragungen bewilligen und beantragen; diese Befugnis umfasst auch das Recht, Grundstücke für die Wohnungseigentümer zu gemeinschaftlichem Eigentum zu erwerben und gemäß § 3 WEG Sondereigentum einzuräumen oder Grundflächen abzutreten, Änderung der Miteigentumsbruchteile oder des Sondereigentums (z. B. Hinzunahme oder Abgabe von Räumen) mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer (Teileigentümer) zu erklären und grundbuchlich zu wahren, das Wohnungs (Teileigentum) mit Dienstbarkeiten zu belasten oder solche zu ändern oder zu löschen.“

Vereinbarte Vollmacht

OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 3.11.2014, 20 W 241/14

- Verwalter V erklärt unter Hinweis auf diese Ermächtigung folgende Ergänzung der Gemeinschaftsordnung:
 - ▣ „Die Kosten für Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Fenster sind, obwohl sie sich im Gemeinschaftseigentum befinden, vom jeweiligen Sondereigentümer selbst zu tragen.“
- Zur Erklärung verweist V auf die Niederschrift der Versammlung vom 30.8.2013. Dort wurde zum TOP 3 mitgeteilt, dass ein 1981 gefasster Beschluss, wonach die Kosten der Erneuerung von Fenstern von den Eigentümern der jeweiligen Wohnungen selbst zu tragen seien, nichtig sei. Nach einer Diskussion wurde sodann beschlossen, „den Verwalter mit Unterstützung des Verwaltungsbeirates“ zu beauftragen, eine allstimmige Erklärung vorbereiten zu lassen, in der alle Eigentümer ihre Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung erteilen, wobei die Änderung von einem ortsansässigen Notar vorbereitet werden und dahingehend erfolgen soll, dass die Fenster „weiterhin im Sinne des WEG und der Gemeinschaftsordnung im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben“, jedoch die Kosten der Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Fenster vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst getragen werden sollen.

- Eine in der Gemeinschaftsordnung dem Verwalter erteilte allumfassende Vollmacht zur Vertretung sämtlicher Wohnungseigentümer für alle mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden Angelegenheiten ist wegen Verstoß gegen die unabänderlichen Strukturprinzipien des Wohnungseigentumsrechts unzulässig und damit unwirksam.

Kompetenzverlagerung?

LG Dortmund, Urteil v. 21.4.2015, 1 S 445/14

- Die Wohnungseigentümer beschließen, die Außenwände des Gebäudes reparieren zu lassen, weil durch die Wände Feuchtigkeit in das Sondereigentum einer Reihe von Wohnungseigentümern eindringt und dort zu Schimmelbefall geführt hat. Die Wohnungseigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheiten sollen sich wegen der Schäden in ihren Einheiten beim Verwalter melden, der die Arbeiten koordiniert und den Auftrag an die D-GmbH vergeben soll.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

LG Dortmund, Urteil v. 21.4.2015, 1 S 445/14


- Ein Beschluss, der es dem Verwalter nach seinem Ermessen erlaubt, das Sondereigentum wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums instandsetzen zu lassen, ist nichtig.

Insich-Prozess?

OLG Stuttgart, Urteil v. 31.3.2015, 10 U 46/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer macht gegen den Bauträger B einen Vorschussanspruch zur Mängelbeseitigung und Schadensersatz geltend. B meint, die Klage sei unzulässig. Es stehe nicht fest, dass ein wirksamer Beschluss über die Geltendmachung der Mängelrechte durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einerseits und zur Einreichung der Klage andererseits vorliege. Selbst wenn in Beschlüssen vom März 2008 oder Juli 2011 eine Vergemeinschaftung zu sehen sei, läge darin nicht die Genehmigung etwaiger früherer diesbezüglicher Handlungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Verwalterin. Es handele sich zudem um einen unzulässigen Insich-Prozess. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne sich nicht durch den Bauträger B, der ihr Verwalter sei, vertreten lassen.

OLG Stuttgart, Urteil v. 31.3.2015, 10 U 46/14

- 
- Es liegt kein Insich-Prozess vor, wenn eine Verwalterin namens der Wohnungseigentümergeinschaft gegen sich selbst klagt.

Zum Begriff des Erstverwalters

LG Hamburg, Urteil vom 28.1.2015, 318 S 81/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K, vertreten durch Verwalter V, klagt gegen Wohnungseigentümer B Hausgeld ein. Dieser zahlt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklärt daraufhin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. B schließt sich diesem Antrag nicht an. Daraufhin ändert K die Klage auf Feststellung, dass sich die Hausgeldklage erledigt habe.
- Das AG weist diese Klage ab. Zur Begründung führt es aus, die Bestellung der V in der Teilungserklärung, die für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2014 erfolgt sei, sei bis zum 31.12.2012 begrenzt gewesen. Die Bestellung sei als **Erstbestellung** im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG zu qualifizieren. Zwar sei die Aufteilung bereits im Jahre 1993 vollzogen worden. Dies gelte jedoch nicht für die Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft, da bis zum Jahr 2009 noch alle Wohnungseigentumsrechte in einer Hand gewesen seien.

LG Hamburg, Urteil vom 28.1.2015, 318 S 81/14

- Die Formulierung „nach der Begründung von Wohnungseigentum“ in § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG ist als „nach der Entstehung einer (zumindest werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft“ zu verstehen.

Majorisierung

LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 302/12

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 2 Wohnungseigentümer, K hat 108 Wohnungseigentumsrechte, C 167 Wohnungseigentumsrechte. C verkauft seine 167 Wohnungseigentumsrechte an B. Im Kaufvertrag aus 2006 vereinbart C mit B, dafür zu sorgen, dass der bestehende Verwaltervertrag mit der A-GmbH zum 31. März 2007 beendet werde. B verpflichtet sich, für den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages nur zu stimmen, wenn dieser jedenfalls bis zum 31. Februar 2009 nicht mit höheren Kosten verbunden ist als die bisher angefallenen Kosten. Ab dem 1. April 2007 wird die Wohnungseigentumsanlage vereinbarungsgemäß für 5 Jahre von B's Tochter T zu den bisherigen Konditionen (10 EUR pro Einheit) verwaltet.
- Mit Schreiben vom 13. März 2012 lädt T zur Versammlung am 28. März 2012. Als einziger TOP ist die Neubestellung eines Verwalters vorgesehen. Angeboten ist eine jährliche Vergütung von monatlich 27,76 EUR brutto pro Einheit, steigend bis zum Jahr 2016 auf 313 EUR. K holt ein Angebot der S-GmbH mit einer monatlichen Vergütung von 19,04 EUR pro Einheit ein. B stimmt für T's Angebot.

LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 302/12

- Eine rechtsmissbräuchliche Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer liegt dann vor, wenn neben der Ausübung des Mehrheitsstimmrechts weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen.
- Ein solcher Verstoß kann schon anzunehmen sein, wenn der Mehrheitseigentümer eine erheblich teurere Verwaltung wählt, obwohl kein sachlicher Grund für die Bevorzugung bestand.

Entlastung

LG München I, Beschluss v. 11.9.2014, 1 T 15087/14

- W geht im Wege der Anfechtungsklage gegen die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung des Jahres 2013 vor. Der Beschluss hat folgenden Wortlaut:
 - ▣ Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2013 mit Datum vom 09.04.2014, abschließend mit einem Gesamtguthaben in Höhe von 2.538,79 EUR zu genehmigen. Die Verrechnung der Einzelergebnisse erfolgt zum 10.06.2014.
- W meint, in diesem Beschluss sei eine konkludente Beschlussfassung über die Entlastung von Verwalter V zu sehen.

LG München I, Beschluss v. 11.9.2014, 1 T 15087/14

- Ob die Genehmigung der Abrechnung zugleich auf schlüssige Weise die Entlastung des Verwalters bedeutet, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln.

Muster Entlastung

- Die Wohnungseigentümer erteilen dem Verwalter für das Wirtschaftsjahr ____ [Datum des Jahres] namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Entlastung. Die Entlastung ist nicht auf das Verwalterhandeln beschränkt, das in der Abrechnung seinen Niederschlag gefunden hat.

Treuhandkonto

LG Frankfurt (Oder), Urteil v. 14.7.2014, 16 S 46/14

- Die Wohnungseigentümer streiten über die Wirksamkeit eines Beschlusses über die Art und Weise der Kontenführung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Während Wohnungseigentümerin K die Führung eines Kontos auf den Namen der **Gemeinschaft** für geboten hält, ist nach Auffassung der beklagten Wohnungseigentümer die Fortführung eines von Verwalter V eröffneten **offenen Treuhandkonto** nicht zu beanstanden. K's Antrag, ein Konto im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu eröffnen, findet keine Mehrheit.
- K greift den Negativbeschluss an und beantragt nunmehr bei Gericht, ihren abgelehnten Antrag durch eine entsprechende gerichtliche Entscheidung zu ersetzen.

LG Frankfurt (Oder), Urteil v. 14.7.2014, 16 S 46/14

- Es entspricht regelmäßig allein ordnungsmäßiger Verwaltung die Konten auf den Namen des Verbandes führen zu lassen; offene Treuhandkonten sind unzulässig.
- Lehnt der Verband eine entsprechende Kontenumstellung ab, kann eine gerichtliche Beschlussersetzung erfolgen.

Angebote einholen

LG Dortmund, Urteil v. 12.8.2014, 1 S 221/12

- Wohnungseigentümer K stellt in der Versammlung den Antrag, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer möge mit der L-GmbH einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums schließen. K hatte vorher den Markt gesichtet, mehrere Angebote eingeholt und sich für das der L-GmbH entschieden. Das Angebot entspricht den Leistungen, die vorher durch ein Gutachten bestimmt worden waren.
- K's Antrag findet keine Mehrheit. Nun klagt K gegen die anderen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zu einem Vertragsschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der L-GmbH.

LG Dortmund, Urteil v. 12.8.2014, 1 S 221/12

- Vor einem Vertragsschluss müssen bei Maßnahmen der Instandhaltung und -setzung, insbesondere wegen des Gebotes der Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, wenigstens 3 Angebote eingeholt werden.

Anstellung Hauswart

LG Koblenz, Urteil v. 21.7.2014 2 S 72/13

- Das AG weist die Klage von K, den zum TOP 13 der Versammlung vom 27. September 2012 gefassten Beschluss
 - „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Hausverwaltung, eine Stellenausschreibung in der Allgemeinen Zeitung zu schalten und nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG Berliner Straße 29+31 abzuschließen.“
- für ungültig zu erklären, ab. Gegen diese Entscheidung geht K im Wege der Berufung vor. Er meint, dass der von Beschlussteil „nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag ... abzuschließen“ entspreche **nicht** ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Verwalter könne nicht im Wege eines Vergabebeschlusses zum Abschluss eines Hausmeistervertrages ermächtigt werden, ohne dass ihm die wesentlichen Vertragsinhalte wie Vertragslaufzeit, Vergütung und Leistungsspektrum vorgegeben werden.

- Der Verwalter kann durch die Gemeinschaftsordnung im Außenverhältnis ermächtigt sein, einen Hauswart anzustellen und im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit ihm einen Vertrag zu schließen.
- Im Innenverhältnis bedarf es dennoch einer Beschlussfassung, wobei die wesentlichen Vertragsinhalte (Laufzeit des Vertrags; Aufgaben des Hauswarts; Vergütung) im Beschluss selbst festgelegt sein müssen.

Schadenersatz aus Verwaltervertrag

LG Hamburg, Urteil v. 25.2.2015, 318 S 110/14

- K ist Eigentümer einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung. Zu dieser gehört eine Terrasse, an der K ein Sondernutzungsrecht hat. B ist der Verwalter. K nimmt B auf Wiederherstellung (Neuanpflanzung) einer Hecke in Anspruch, die sich ursprünglich zwischen der Terrasse des K und der angrenzenden Gemeinschaftsfläche befand und deren Beseitigung B eigenmächtig veranlasste.
- Das AG weist die Klage ab. Vertragliche Ansprüche bestünden nicht. Sofern es – wie im Fall – um Ersatzansprüche gehe, bei denen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Wahlrecht zustehe, müsse dieses ausgeübt werden. Erst anschließend könne die Gemeinschaft einzelne Eigentümer ermächtigen, Ansprüche klageweise geltend zu machen. Auch gesetzliche Ansprüche gemäß §§ 1004, 823 BGB seien nicht gegeben. Da es nicht um Schäden am Sondereigentum gehe, bestehe eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese müsse entscheiden, in welcher Weise ein Ersatzanspruch durchgesetzt werden solle und ob Naturalrestitution oder Geldersatz verlangt werden solle.

LG Hamburg, Urteil v. 25.2.2015, 318 S 110/14

- Der Verwaltervertrag entfaltet Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer, so dass diesen im Falle der Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Verwalter und eines dadurch verursachten unmittelbaren Schadens ein eigener Schadensersatzanspruch erwachsen kann.

Veräußerungszustimmung

Prüfungsprogramm des Verwalters

LG Köln, Beschluss v. 8.9.2014, 29 T 96/14

- K, Eigentümerin von zwei Wohnungseigentumsrechten, schließt am 3.8.2013 einen Kaufvertrag mit E1 und E2. Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf K zur Veräußerung der **Zustimmung** des Verwalters. K ersucht den aktuellen Verwalter B entsprechend.
- Mit Schreiben vom 8.8.2013 teilt B mit, Erkundigungen über die Solvenz und Bonität der Erwerber einholen zu müssen und bittet K um Vorlage entsprechender Unterlagen. In einem anschließenden E-Mail-Verkehr weist B unter anderem darauf hin, dass aufgrund einer **anstehenden Fassadensanierung** Kosten von 3 bis 4 Millionen Euro auf die Wohnungseigentümer zukämen, worüber die Erwerber zu informieren seien und worauf sich die **Zahlungsfähigkeit zu erstrecken habe**. Mit Schreiben vom 20.8.2013 erklären E1 und E2, über das Kaufobjekt informiert zu sein und den Kauf finanzieren zu können. Auf etwaige Sanierungsmaßnahmen gehen sie **nicht** ein. Mit Schreiben durch ihre Prozessbevollmächtigten vom 23.8.2013 fordert K Verwalter B erneut zur Abgabe der Zustimmung bis zum 30.8.2013 auf.

LG Köln, Beschluss v. 8.9.2014, 29 T 96/14

- Mit E-Mail vom 28.8.2013 erklärt B, das Schreiben der Eheleute vom 20. August 2013 **reiche nicht aus**, da es sich nicht zu den Sanierungsmaßnahmen und der diesbezüglichen Zahlungsfähigkeit verhalte. Zudem seien noch Einkommensnachweise/Schufa-Auskünfte vorzulegen. Mit Schreiben vom 11. September 2013 übermittelt K eine Bestätigung der Schufa und setzt nun eine Frist zur Erteilung der Zustimmung bis zum 16. September 2013. Mit Schreiben vom 13. September 2013 erklärt B, es sei aufgrund noch fehlender Informationen eine **weitergehende** Prüfung erforderlich. Er werde in der 38. Kalenderwoche 2013 (diese lief bis zum 20.9.2013) auf die Angelegenheit zurückkommen. Mit Schreiben vom 20.9.2013 erklärt B dann, die Schufa-Auskünfte seien „nichts sagend“. Zudem seien die Einkommensverhältnisse der Erwerber nicht bekannt und über die Zahlungsfähigkeit bezüglich der Sanierungsmaßnahmen sei auch nichts mitgeteilt worden.
- Am 20.9.2013 verklagt K den B auf Zustimmung.

LG Köln, Beschluss v. 8.9.2014, 29 T 96/14

- Wenn im Zeitpunkt des Zustimmungersuchens zur Veräußerung von Wohnungseigentum, absehbar ist, dass infolge notwendiger Sanierungsmaßnahmen (hier: in Millionenhöhe!) erhebliche finanzielle Belastungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer zukommen werden, darf der Verwalter klären, ob der Erwerbsinteressent in der Lage sein wird, diese zu bezahlen.



Gebrauch

Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- B erwirbt 1995 eine Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ bezeichnet wird. Darin betreibt ihr Neffe eine Gaststätte, die nach Freigabe der Öffnungszeiten jedenfalls seit dem Jahr 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist. In der Versammlung vom 10. Mai 2011 beschließen die Wohnungseigentümer, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Zugleich wird Verwalter V „beauftragt und bevollmächtigt, die Durchführung dieses Beschlusses mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchzusetzen“. Der Beschluss wird bestandskräftig geworden.
- Mit der Klage wollen die übrigen Wohnungseigentümer B dazu verurteilen lassen, die Gaststätte **nicht** nach ein Uhr nachts zu betreiben und offen zu halten.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

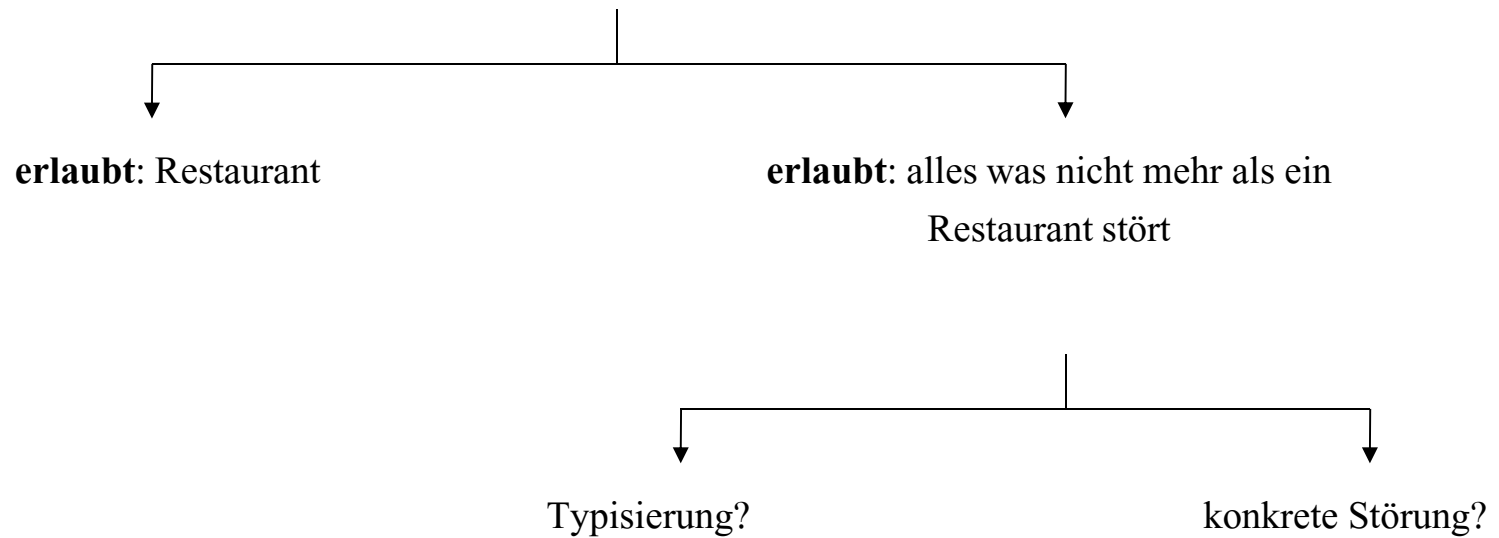
- Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, vermittelt ihm jedoch nicht allgemein die Rechtsposition, die er inne hätte, wenn die Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt wäre.

Typisierende Betrachtungsweise

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- B erwirbt 1995 eine Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als „Ladenraum“ bezeichnet wird. Darin betreibt ihr Neffe eine Gaststätte, die nach Freigabe der Öffnungszeiten jedenfalls seit dem Jahr 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist. In der Versammlung vom 10. Mai 2011 beschließen die Wohnungseigentümer, dass „die derzeit vorhandenen Gaststätten und Restaurantbetriebe bis ein Uhr nachts geöffnet sein dürfen“. Zugleich wird Verwalter V „beauftragt und bevollmächtigt, die Durchführung dieses Beschlusses mit anwaltlicher Hilfe gerichtlich durchzusetzen“. Der Beschluss wird bestandskräftig geworden.
- Mit der Klage wollen die übrigen Wohnungseigentümer B dazu verurteilen lassen, die Gaststätte **nicht** nach ein Uhr nachts zu betreiben und offen zu halten.

vereinbarer oder beschlossener Gebrauch, z.B. Restaurant



BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 169/14

- Eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als **Ladenraum** dient, darf jedenfalls dann nicht als Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten genutzt werden, wenn das maßgebliche Landesrecht die nächtliche Öffnung von Verkaufsstellen untersagt.

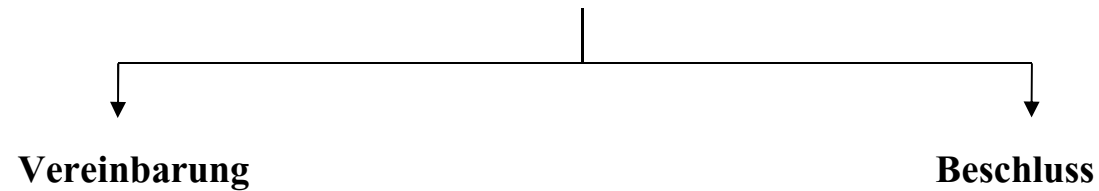
Ordnungsmäßiger Gebrauch

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

- Wohnungseigentümer fassen folgenden Beschluss:
 - „Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z.B. durch Anspringen belästigen.“



Gebrauchsbestimmungen



- Teil- und Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2, Abs 3 WEG)
- § 15 Abs. 1 WEG (z.B. Laden)

§ 15 Abs. 2 WEG (kein Entzug)

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 163/14

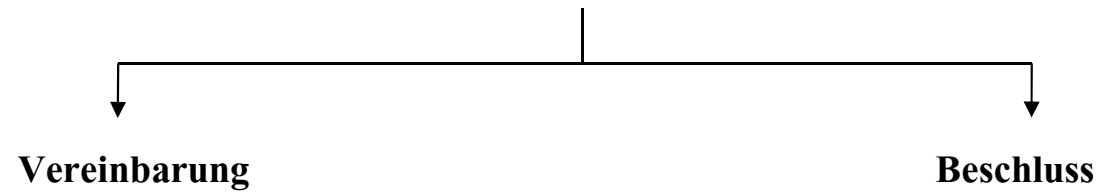
- Ob die in einem Beschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden. Die Frage beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles.

Wohnen im Teileigentum?

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 178/14

- B vermietet in seinem Eigentum stehende „Hobbyräume“, einen Vorratskeller, einen Flur bzw. einen Kellerraum als Mietwohnung, mehrfach auch seit 2007.
- K, der seit dem Jahre 2007 Wohnungseigentümer ist, verklagt B deshalb, es zu unterlassen, das Teileigentum als Wohnraum zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Gebrauchsbestimmungen



- Teil- und Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2, Abs 3 WEG)
- § 15 Abs. 1 WEG (z.B. Laden)
- § 15 Abs. 2 WEG (kein Entzug)

BGH, Urteil v. 8.5.2015, V ZR 178/14

- Wohnt ein Teileigentümer oder sein Mieter im Teileigentum, verjährt ein dagegen gerichteter Unterlassungsanspruch nicht, solange dieser Gebrauch anhält. Der Anspruch ist jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn das Teileigentum in jüngerer Zeit zu Wohnzwecken neuvermietet wurde.

Rauchen

BGH, Urteil v. 16.1.2015, V ZR 110/14

- Mieter K wohnt im 1. Stock eines Premnitzer Mehrfamilienhauses, Mieter B1 und B2 im Erdgeschoss. Die Balkone der Wohnungen liegen 3 Meter übereinander. B1 und B2 sind Raucher und gebrauchen den Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen. K ist Nichtraucher, fühlt sich durch den von dem Balkon von B1 und B2 aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangt deshalb von diesen, das Rauchen auf dem Balkon während bestimmter Stunden zu unterlassen.

BGH, Urteil v. 16.1.2015, V ZR 110/14

- Einem Wohnungseigentümer steht gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer oder einem Mieter eines Wohnungseigentümers, der ihn durch Lärm, Gerüche, Ruß oder Tabakrauch wesentlich stört, grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu.

Geräusche aus dem Sondereigentum

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 73/14

- B erwirbt im Jahre 2006 ein Wohnungseigentum, entfernt den vorhandenen Teppichboden und lässt Parkett verlegen.
- K, dessen Wohnungseigentum unter dem des B liegt beanstandet die hieraus resultierende Erhöhung des Trittschalls und klagt gegen B.

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 73/14

- Wird der im Sondereigentum vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109.
- Dass ein höheres Schallschutzniveau einzuhalten ist, können die Wohnungseigentümer vereinbaren.
- Das „Gepräge“ der Wohnungseigentumsanlage ist unerheblich.

Gebrauchsregelung I

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 14.7.2015, 2-09 S 11/15

- Die Wohnungseigentümer beschließen unter der Überschrift „Ergänzung der Hausordnung“ wie folgt:
 - ▣ Es ist untersagt, Katzen und Hunde auf dem Gemeinschaftsgelände frei herumlaufen zu lassen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Laubengänge, Kellerbereiche, Tiefgaragen, Außenanlagen und Gartenanlage.
- Hiergegen wendet sich Wohnungseigentümerin K, die Katzen hat und diese freilaufen lässt. Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Hiergegen richtet sich die Berufung der beklagten Wohnungseigentümer.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 14.7.2015, 2-09 S 11/15

- Die Wohnungseigentümer können beschließen, zu untersagen, Katzen und Hunde auf dem gemeinschaftlichen Eigentum frei herumlaufen zu lassen.

Gebrauchsregelung II

LG Dortmund, Urteil v. 11.11.2014, 1 S 83/14

- Die Wohnungseigentümer beschließen, dass
 - ▣ auf den in gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Stellplätzen **keine** Pkw-Anhänger, Wohnwagen etc. länger als 14 Tage abgestellt werden dürfen.
- Wohnungseigentümer K hält diesen Beschluss für nicht ordnungsmäßig, da er ein Reisemobil hat und dieses länger als 14 Tage abstellen will. Er geht daher gegen den Beschluss vor.

LG Dortmund, Urteil v. 11.11.2014, 1 S 83/14

- Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass auf den in gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Stellplätzen (an diesen besteht kein Sondernutzungsrecht) keine Pkw-Anhänger, Wohnwagen etc. länger als 14 Tage abgestellt werden dürfen.

Öffnungsklausel

LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 89/13

- Wohnungseigentümer V vermietet sein Sondereigentum zum Teil an täglich oder wöchentlich wechselnde Personen. Wohnungseigentümer K hält dies nicht für zulässig. Die Wohnungseigentümer hätten, gestützt auf eine Öffnungsklausel, 2009 bestandskräftig beschlossen, dass das Sondereigentum nicht an tägliche oder wöchentlich wechselnde Personen entgeltlich überlassen werden darf. für weniger als 14 Tagen nicht zulässig sein soll. K verlangt daher Unterlassung. B meint, der Beschluss sei nichtig.

LG Berlin, Urteil v. 23.9.2014, 55 S 89/13

- Bei Bestehen einer **allgemeinen** Öffnungsklausel kann beschlossen werden, dass eine Vermietung für weniger als 14 Tage nicht zulässig sein soll.



Sondernutzungsrecht

Begründung: ist jede Fläche möglich?

LG München I, Urteil v. 1.6.2015, 1 S 13261/14 WEG

- Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Wohnungseigentümer B ein Sondernutzungsrecht an einer Fläche hat, die alle Zugangsmöglichkeiten zum Sondereigentum 1 erfasst.
- K, der das Sondereigentum kauft, ist der Ansicht, das Sondernutzungsrecht sei unwirksam.

LG München I, Urteil v. 1.6.2015, 1 S 13261/14 WEG

- Die Begründung eines dinglichen Sondernutzungsrechts, das alle Zugangsmöglichkeiten zum Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers erfasst, ist wegen Eingriffs in den unantastbaren Kernbereich des Sondereigentums unwirksam.

Begründung eines Sondernutzungsrechts

LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 117/13

- Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B die **Herausgabe** eines Kellerraums an sämtliche Miteigentümer. B hält dem entgegen, an dem Kellerraum ein Sondernutzungsrecht zu haben. Dieses habe ihm sein Rechtsvorgänger R im Jahre 1981 gemeinsam mit seinem Wohnungseigentum **verkauft**.
- Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese verurteilt B antragsgemäß. Zwar hätten die Wohnungseigentümer im Jahre 1978 in der Tat beschlossen, dem Wohnungseigentümer R ein Sondernutzungsrecht am Kellerraum einzuräumen. Dieser von **allen** Wohnungseigentümern gefasste Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz aber nichtig. Wollte man in dem Beschluss eine **Vereinbarung** sehen, wirke diese Vereinbarung mangels Eintragung im Grundbuch (= keine Verdinglichung im Sinne von §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG) jedenfalls nicht gegen K, der erst „spät“ Wohnungseigentümer geworden sei. Gegen dieses Urteil wendet sich B. Er meint, er habe sich auf die im Jahr 1978 geltende Rechtsprechung **verlassen** dürfen (Hinweis auf BGH v. 21.5.1970, VII ZB 3/70, NJW 1970 S. 1316). Danach sei der im Jahre 1978 gefasste Beschluss aber nicht nichtig gewesen.

LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 117/13

- 
- Es besteht keine Beschlusskompetenz, Sondernutzungsrechte zu begründen.

Begriff des Sondernutzungsrechts

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 21.8.2014, 2-09 S 27/13

- Wohnungseigentümer beschließen es, Wohnungseigentümer X eine Fläche bis zum Jahre 2068 zur **alleinigen** Nutzung zuzuweisen (eine „Widerrufsmöglichkeit“ ist für den Fall eines wichtigen Grundes vorgesehen). Ferner wird X die Errichtung der Trennwand einschließlich einer Tür vor dieser Fläche erlaubt (Hintergrund ist, dass X ein in seinem Sondereigentum stehenden Kellerraum der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt hatte und hierfür „entschädigt“ werden soll). Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümerin K vor.

- Die Abgrenzung einer Gebrauchsregelung von einem Sondernutzungsrecht bestimmt sich danach,
 - ▣ ob durch den Beschluss neben der Zuweisung von gemeinschaftlichen Eigentum an dem begünstigten Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer vollständig vom Mitgebrauch eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums samt der damit verbundenen Gebrauchsvorteile ausgeschlossen werden sollen.

Checkliste

- Die Frage, ob eine Gebrauchsbestimmung oder ein Sondernutzungsrecht vorliegt, stellt sich vor allem bei einem Gebrauchsbeschluss. Ob ein Sondernutzungsrecht oder eine Gebrauchsbestimmung vorliegt, ist dann unter anderem anhand der Prüfsteine Ausschließlichkeit, Bestimmtheit, Dauer, Gegenleistung, Kompensation, Widerruflichkeit zu ermitteln.
- Wesentlicher Prüfstein ist die Frage, ob der Mitgebrauch (und in der Regel auch die Mitnutzung) des gemeinschaftlichen Eigentums entzogen und allein einem einzelnen Wohnungseigentum/Wohnungseigentümern/Miteigentümern zugewiesen wird.

Checkliste

- Davon zu unterscheiden ist die Konkretisierung des weiterhin gemeinschaftlichen Gebrauchs: Bloße Turnusregelungen – die Regelung, wann, wie lange und welcher Wohnungseigentümer einen Gebrauch an einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum oder einer Fläche hat – sind Konkretisierung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und kein Sondernutzungsrecht. Ein Turnussystem bezweckt eine gleichförmige Regelung des Gebrauchs und entzieht nicht den Mitgebrauch.
- Weisen Wohnungseigentümer sich bestimmte, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Räume oder Flächen jeweils zum Alleingebrauch u. unter dauerndem Entzug eines Mitgebrauchs zu, liegt ein Sondernutzungsrecht vor.

Umlageschlüssel

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- Nach der Gemeinschaftsordnung sind die Kosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Beschlussfähig ist die Versammlung, wenn zwei der drei Wohnungseigentümer anwesend oder durch den Verwalter oder eine Person ihres Vertrauens mit schriftlicher Vollmacht vertreten sind; jede Wohnungseinheit gewährt eine Stimme.
- Auf der Versammlung vom 22. April 2013 ist Wohnungseigentümer K persönlich zugegen. Wohnungseigentümer B, dem die anderen beiden Einheiten gehören, lässt sich vom Verwalter vertreten. Die Wohnungseigentümer beschließen gegen die Stimme des K den Umlageschlüssel für die Treppenhausreinigung, die Müllabfuhr und „Wasser allgemein“ künftig nach Wohneinheiten umzulegen.
- Gegen diese Änderung wendet sich K. Er wendet ein, eine Mehrheit für die Annahme der Beschlüsse sei nicht zustande gekommen, weil B nach § 25 Abs. 2 WEG zwingend nur eine Stimme zugestanden habe.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- § 25 Abs. 2 WEG Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. ...
- § 16 Abs. 3 WEG Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch **Stimmenmehrheit beschließen**, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
- § 16 Abs. 5 WEG Die **Befugnisse** im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- Das Kopfstimmprinzip nach § 25 Abs. 2 WEG ist auch im Sachbereich des § 16 Abs. 3 WEG abdingbar.
- Schon ihrem sprachlichen Sinngehalt nach („durch Stimmenmehrheit“) ordnet § 16 Abs. 3 WEG lediglich die **Geltung des Mehrheitsprinzips** an; nicht aber erstreckt sich der Regelungsgehalt auf die **Kriterien**, nach denen die Mehrheit zu bestimmen ist (Kopf-, Objekt-, Anteilsprinzip etc.). Die Frage der Stimmkraft beantwortet das Gesetz an anderer Stelle, nämlich mit der dispositiven Bestimmung des § 25 Abs. 2 WEG.
- Aus § 16 Abs. 5 WEG ergibt sich schon deshalb nichts anderes, weil § 16 Abs. 3 WEG keine **Regelung zur Stimmkraft** enthält.

Einzelfall?

LG München I, Urteil v. 23.6.2014, 1 S 13821/13 WEG

- Der Antrag von Wohnungseigentümer W, ihm den Anbau einer Aufzugsanlage zu genehmigen, wird abgelehnt. Die ablehnenden Wohnungseigentümer beeindruckt W's Bereitschaft, die Kosten für die Errichtung und „alle weiteren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ zu übernehmen, nicht.
- Gegen diesen Negativbeschluss geht Wohnungseigentümer W verbunden mit dem Verpflichtungsantrag, dass die anderen Eigentümer zur Zustimmung verurteilt werden, vor.

LG München I, Urteil v. 23.6.2014, 1 S 13821/13 WEG

- Beschließen die Wohnungseigentümer, eine Aufzugsanlage zu errichten, handelt es sich in Bezug auf die Kosten nicht um die Regelung eines Einzelfalls im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG.



Heizkosten

Funkbasierte Heizkostenverteiler

LG Dortmund, Urteil v. 28.10.2014, 9 S 1/14

- Wohnungseigentümer beschließen, die bisherigen Heizkostenverteiler gegen **funkbasierte** zu ersetzen. Der Verwalter wird außerdem beauftragt, ein Unternehmen S mit der Ausstattung der Wohnungen mit Heizkostenverteilern auf Funkbasis zu beauftragen.
- Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor. Er ist der Auffassung, dass der Beschluss sowohl gegen den aus dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht abzuleitenden **Schutz seiner Privatsphäre** als auch gegen die grundgesetzlich gewährleistete Garantie der **Unverletzlichkeit seines Eigentums** verstößt. Er befürchtet, dass durch die Verbrauchsaufzeichnung seine Anwesenheit und sein Verhalten nachvollzogen und ausgewertet werden kann.

Funkbasierte Heizkostenverteiler

LG Dortmund, Urteil v. 28.10.2014, 9 S 1/14

- Der Einbau funkbasierter Heizkostenverteiler entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn entgegen der Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes keine konkreten Zwecke festgelegt werden, für welche die erhobenen Verbrauchsdaten verarbeitet und genutzt werden sollen.



Verwaltung

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- B bewohnt als **Nießbraucher** das Sondereigentum von Wohnungseigentümer W. Im April 2013 beschließen die Wohnungseigentümer zum TOP 2 u.a. die Sanierung von Terrassen und Balkonen. Darüber hinaus wird Verwalter V ermächtigt, gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung baulicher Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern sollen, sowie bevollmächtigt, zu diesem Zweck einen Rechtsanwalt zu beauftragen. B verweigert das Betreten „seines“ Sondereigentums.
- Daraufhin erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen B. Gestützt auf eine entsprechende Anwendung von § 14 Nr. 4 WEG möchte sie B zur **Duldung** näher bezeichneter Sanierungsarbeiten und zur Gestattung des Zutritts verurteilen lassen.

Gesetz

- **§ 1030 BGB** Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch). Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- **§ 14 WEG** Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:
 - ▣ 3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummern 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
 - ▣ 4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 198/14

- Die Regelungen des § 14 Nr. 3 und 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.
- **Randnummer 13 Ob** - wozu der Senat neigt - Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB gegen den Fremdnutzer in Betracht kommen, braucht hier nicht abschließend geklärt zu werden.
 - ▣ **§ 1004 BGB** Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen. ...

Verwaltung der Instandhaltungsrückstellung

BGH, Urteil v. 17.4.2015, V ZR 12/14

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es mehrere Gebäude: Die Häuser 1, 3 und 5, die Hochhäuser 4 und 6 und eine zwischen den beiden Gebäudekomplexen gelegene Parkgarage. Nach der Gemeinschaftsordnung kann die Gemeinschaftsordnung durch eine Mehrheit von 3/4 aller vorhandenen Stimmen geändert werden. Ferner ist die „Eigentümergeinschaft“ zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
 - ▣ Soweit gesetzlich zulässig und wirtschaftlich tatsächlich ausscheidbar, sind Wohngebäude und Parkhaus je als selbständige Einheit anzusehen und zu behandeln. Bei Beschlüssen, die nur das Parkhaus betreffen, haben nur die Sondereigentümer und Sondernutzungsberechtigten des Parkhauses Stimmrecht. Für Beschlüsse, die „das Wohngebäude“ betreffen, haben nur die Sondereigentümer des Wohngebäudes ein Stimmrecht.
- Im Jahre wird 2004 mit 80% der Stimmen beschlossen, die Instandhaltungsrückstellung für die 5 Gebäude zu „trennen“. Die angesammelte Instandhaltungsrücklage soll ausschließlich den Wohnungen der Gebäude 4 und 6 zugerechnet werden. Die Eigentümer des Gebäude 1, 3 und 5 „verzichten“ auf alle Rechte hinsichtlich der bislang gebildeten Instandhaltungsrückstellung. Die Eigentümer der Wohnungen, die in den Gebäuden 1, 3 und 5 liegen, sollen zukünftig eine „eigene“ Instandhaltungsrückstellung ansparen. In der Folgezeit werden 2 Instandhaltungsrückstellungen ausgewiesen.

Verwaltung der Instandhaltungsrückstellung

BGH, Urteil v. 17.4.2015, V ZR 12/14

- Von 2006 bis 2011 werden für die Einheiten der Gebäude 1, 3 und 5 eine Instandhaltungsrückstellung von 88.084 EUR, für die Einheiten der Gebäude 4 und 6 von 468.984,84 EUR angesammelt.
- Seit dem Jahr 2010 ist B Eigentümer des Sondereigentums in den Häusern 1, 3 und 5. In einer Versammlung im Jahre 2012 vertritt Verwalter V die Auffassung, der Beschluss aus dem Jahre 2004 sei **nichtig** und die „getrennten Instandhaltungsrückstellungen“ müssten daher **zusammengeführt** werden. Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin mit **einfacher** Mehrheit – bestandkräftig –, dass „zur Gleichstellung der Anteilsansprüche an einer gemeinschaftlichen Instandhaltungsrückstellung“ zum 1. Januar 2012 von den Eigentümern der Wohnungen der Gebäude 1, 3 und 5 eine Zahlung von insgesamt 49.280,19 EUR und zusätzlich bis zum Inkrafttreten eines gemeinschaftlichen Wirtschaftsplans monatlich ein Betrag von 1.080,75 EUR zu zahlen sei.
- Mit der Klage verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von B Zahlung in Höhe von 60.087,69 EUR nebst Zinsen (49.280,19 EUR zuzüglich jeweils 1.080,75 EUR für die Monate Januar bis Oktober 2012). Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Das Landgericht ändert das Urteil ab und verurteilt B unter Abweisung der Klage im Übrigen, an die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 10.807,50 EUR nebst Zinsen zu zahlen. Dagegen wenden sich die Parteien jeweils mit der Revision.

BGH, Urteil v. 17.4.2015, V ZR 12/14

- Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rückstellungen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist.

Abschluss der Haustür

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 12.5.2015, 2-13 S 127/12

- Wohnungseigentümer beschließen, im „allgemeinen Interesse“ die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens **verschlossen** zu lassen.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.


LG Frankfurt a.M., Urteil v. 12.5.2015, 2-13 S 127/12

- Ein Beschluss, die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens abzuschließen, entspricht keiner ordnungsmäßigen Verwaltung.

Erhaltung: wann muss sie durchgeführt werden?

LG Karlsruhe, Urteil v. 16.12.2014, 11 S 14/14

- Wegen einer mangelhaften Wärmedämmung kommt es trotz ordnungsgemäßem Lüftungsverhaltens im Sondereigentum von Wohnungseigentümer K, das er an Mieter M vermietet hat, zu Schimmel. Das Sondereigentum wird unbewohnbar. M führt gegen K ein selbständiges Beweisverfahren.
- Das im selbständigen Beweisverfahren auf Antrag von M eingeholte Gutachten ergibt Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und rät dazu, die Innenwände des Sondereigentums des K zu dämmen.
- K beantragt daraufhin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein Sondereigentum auf Kosten aller Wohnungseigentümer innen dämmt. Die anderen Wohnungseigentümer lehnen diesen Beschluss ab. Gegen diesen Beschluss geht K vor.

- 
- Es besteht eine Pflicht zur unverzüglichen Instandsetzung, wenn die Nutzung des vom Mangel des gemeinschaftlichen Eigentums betroffenen Sondereigentums unmöglich gemacht wird.

Ordnungsmäßigkeit

LG Itzehoe, Urteil v. 5.8.2014, 11 S 45/13

- Wohnungseigentümerin D hat durch Umbaumaßnahmen im Jahr 1996 eine Situation geschaffen, dass der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Hausflur in den eigentlichen Wohnbereich der in ihrem Sondereigentum stehenden nebeneinander liegenden beiden Wohnungen miteinbezogen wird. Faktisch nutzt D den Hausflur wie Sondereigentum unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer. Vor Durchführung der Umbaumaßnahmen hatten die Wohnungseigentümer die Maßnahmen durch Beschluss gebilligt.
- Im Jahre 2012 lehnen es die Wohnungseigentümer mehrheitlich ab, von D für die Nutzung der Flurfläche eine Nutzungsentschädigung zu verlangen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das AG weist die Klage ab. Es sei nicht ermessensfehlerhaft, von der Geltendmachung von Nutzungsentschädigungsansprüchen abzusehen. Gegen diese Entscheidung wendet sich K im Wege der Berufung. Er meint, es entspreche keiner ordnungsmäßigen Verwaltung, bestehende und durchsetzbare zivilrechtliche Ansprüche nicht geltend zu machen.

LG Itzehoe, Urteil v. 5.8.2014, 11 S 45/13

- Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, von der Geltendmachung zweifelhafter Ansprüche (hier: auf Nutzungsentschädigung) abzusehen.

Umfang Aufopferungsanspruch

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 177/12

- In der Wohnungseigentumsanlage A wird das Dach repariert. Die Reparatur führt dazu, dass das an die M GmbH vermietete Sondereigentum des Wohnungseigentümers W, das die M GmbH für ihren Geschäftsführer angemietet hatte, im Ergebnis **unbenutzbar** wird. Die M GmbH, die mit W eine Indexmiete vereinbart hatte, kündigt wegen der Probleme fristlos.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und W streiten aber darüber, ob W's dem Grunde nach unstreitiger Ersatzanspruch nach § 14 Nummer 4 Halbsatz 2 WEG auch Indexmieterhöhungen und Betriebskosten umfasst und ob der Anspruch um W's Miteigentumsanteil zu kürzen ist.

Gesetz

- **§ 14 Nr. 4 WEG** Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

- Es ist nicht vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt, einen Mülltonnenstandort maximal 1 Meter vom Fenster zu Aufenthaltsräumen zu belassen. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorgaben sind auch wohnungseigentumsrechtlich von Bedeutung, wenn und weil durch sie Gesundheitsgefahren ausgeschlossen werden sollen. Nur bei Einverständnis der Betroffenen darf anders entschieden werden.

Standort der Mülltonnen

LG Hamburg, Urteil v. 23.7.2014, 318 S 78/13

- Die Wohnungseigentümer lehnen mehrheitlich den Antrag von Wohnungseigentümerin K ab, den Standort der Mülltonnen, der sich unmittelbar unter dem Schlafzimmerfenster von K befindet, in den Hinterhof an die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zu verlegen. Stattdessen wird beschlossen, die Mülltonnen an Ort und zu Stelle einzuhausen.
- Gegen diese Beschlüsse geht K vor.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 177/12

- Der Anspruch nach § 14 Nummer 4 Halbsatz 2 WEG umfasst die vollständige mit einem Mieter vereinbarte Miete. Der Anspruch ist nicht um den Miteigentumsanteil des geschädigten Wohnungseigentümers zu kürzen.

Bestimmtheit von Beschlüssen

LG Dortmund, Urteil v.1.4.2014, 1 S 178/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen, die Dachflächenfenster warten zu lassen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, der Wartungsbeschluss sei zu unbestimmt.


LG Dortmund, Urteil v.1.4.2014, 1 S 178/13

- Bei Maßnahmen der Instandhaltung oder -setzung muss von den Wohnungseigentümern bestimmt werden, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Regelmäßig müssen die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung, also Umfang, Finanzierung, Ablauf und Kostenvoranschläge, geregelt werden.
- Diesen Anforderungen genüge der Beschluss. Er bestimme insbesondere die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung der Wartung der Fenster. Das ergebe sich insbesondere aus dem **beigefügten Angebot**, dem sich auch unschwer entnehmen lasse, dass keine regelmäßige Wartung vorgesehen sei. Eine solche **Bezugnahme** sei nicht zu beanstanden, wenn das Angebot selbst mit hinreichender Sicherheit bestimmbar sei. Das sei hier der Fall, weil das Angebot insbesondere datumsmäßig bestimmt gewesen sei und den Wohnungseigentümern vorgelegen habe.

Beschluss über Berufung gegen eine Anfechtungsklage

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 22.7.2015 – 2-13 S 32/13

- Wohnungseigentümer beschließen, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die Wohnungseigentümer, die Beklagte einer Anfechtungsklage von Wohnungseigentümer K sind, in der Berufung über diese Anfechtungsklage von Rechtsanwalt R vertreten zu lassen. Wohnungseigentümer K meint, für diesen Beschluss bestünde keine Beschlusskompetenz.

- 
- Die Wohnungseigentümer können darüber beschließen, ob der Verwalter für die beklagten Wohnungseigentümer einer Anfechtungsklage Berufung einlegen soll.



Bauliche Veränderungen

Bauträger und bauliche Veränderung

BGH, Urteil v. 14.11.2014, V ZR 118/13

- Das Sondereigentum von Wohnungseigentümer B entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung und Errichtung dem mit dem Bauträger B geschlossenen Kaufvertrag, **weicht** aber wegen Sonderwünschen des B vom Aufteilungsplan ab.
- Wohnungseigentümer K verlangt von B die Herstellung eines dem Aufteilungsplan **entsprechenden** Zustands. Das AG gibt der Klage im Wesentlichen statt. Auf B's Berufung wird die Klage auch im Übrigen abgewiesen. B ist nach Ansicht des Landgerichts nicht zum Rückbau verpflichtet, weil die Wohnungseigentumsanlage von **vornherein** abweichend vom Aufteilungsplan errichtet worden sei. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG erfasse nur bauliche Veränderungen; die erstmalige plangerechte Herstellung falle nicht darunter. Auch ein Anspruch nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG sei nicht gegeben. Zwar habe zur Zeit der Bauausführung eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft bestanden. B selbst habe aber keine bauliche Veränderungen vorgenommen. Mit der Revision verfolgt K seinen Antrag weiter.

BGH, Urteil v. 14.11.2014, V ZR 118/13

- Der Erwerber eines Wohnungseigentumsrechts, der mit dem Bauträger eine von dem Aufteilungsplan abweichende bauliche Ausgestaltung vereinbart, ist hinsichtlich der sich daraus ergebenden Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums kein Störer.

LG Dessau-Roßlau, Urteil v. 22.5.2014, 5 S 237/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von Wohnungseigentümer W, seine Fußbodenheizung **stillzulegen**. Ferner begehrt sie von W Schadensersatz. Der Verbrauch der Fußbodenheizung sei jahrelang nicht erfasst worden. Das Amtsgericht weist die Klage ab, **soweit** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Stillegung** verlangt. Es liege keine bauliche Veränderung vor. Die Wohnungseigentumsanlage sei abweichend von der „Teilungserklärung“ hergestellt worden. In einem solchen Fall könne nur ein Anspruch bestehen, das Gebäude (erstmal) in einen den ursprünglichen Plänen entsprechenden Zustand zu versetzen. Da W bereits Besitz am Sondereigentum gehabt habe, als die Eintragung im Grundbuch erfolgt sei, bestehe (gegen diesen) kein Anspruch auf Stillegung und anschließende Herstellung des verbleibenden Heizkreislaufes.

- Es ist keine bauliche Veränderung gegeben, wenn ein Wohnungseigentum vom Bauträger abweichend erstellt wird. Baut der Bauträger eine Fußbodenheizung ein, können die anderen Wohnungseigentümer aber vom betroffenen Wohnungseigentümer verlangen, dass er die Beseitigung der Fußbodenheizung auf Kosten aller duldet.

Parabolantenne

LG Dortmund, Urteil v. 11.11.2014, 1 S 83/14

- Wohnungseigentümer K, ein Deutscher, möchte eine Parabolantenne installieren, um einen Spartensender aus Oberschlesien empfangen zu können. K kann zwar über die Astra-Satellitenempfangsanlage der Wohnungseigentumsanlage polnische Sender empfangen. Ferner hat K einen DSL- bzw. VDSL-Anschluss. Den von ihm gewünschten Spartensender kann K allerdings nicht über das Internet empfangen. Die Anbringung der Parabolantenne ist von der Straße aus nicht zu sehen. Ihre Aufstellung führt zu keiner Beschädigung des Daches. Die Wohnungseigentümer lehnen K's entsprechenden Antrag ab. Dagegen richtet sich K's Klage.

- Dem Informationsbedürfnis eines Wohnungseigentümers ist nicht uferlos Rechnung zu tragen.
- Das Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Dach behindert dessen Wartung. Jedenfalls droht auf einem Dach ein „Wildwuchs“, wenn zugunsten eines Wohnungseigentümers eine Parabolantenne aufgestellt wird. In diesem Falle könnten auch andere den Wunsch haben. Solche hypothetische Kausalverläufe sind zu berücksichtigen.

Aufstellen und Draufstellen

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 12.6.2014, 2-09 S 79/13

- Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss das „Aufstellen einer Schaukel mit zwei Sitzplätzen im Garten hinter dem Haus“ sowie durch Beschluss das „Aufstellen eines Sandkastens in der Größe von max. 1,5 m auf 1,5 m im Garten hinter dem Haus“.
- Gegen diese Beschlüsse geht K vor.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 12.6.2014, 2-09 S 79/13

- 
- Aufstellen von Schaukel und Sandkasten in einem Garten sind nachteilige bauliche Veränderungen.




Versammlung

Verkündung trotz fehlender Stimmen?

LG Bamberg, Beschluss v. 16.4.2015, 11 T 8/15

- Das AG legt V in einem Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 49 Abs. 2 WEG einen Teil der Kosten des Rechtsstreits auf. V habe den dort angegriffenen Beschluss nicht verkünden dürfen. Für V erkennbar hätten nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt, die von der baulichen Veränderung beeinträchtigt seien.
- Dagegen richtet sich die Beschwerde von V.


- 
- Die Verkündung eines positiven Beschlusses trotz Fehlens der erforderlichen Mehrheit kann ohne weiteres die Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG auslösen.

Tagesordnung

LG Dortmund, Urteil v. 11.11.2014, 1 S 83/14

- Die Wohnungseigentümer beschließen, mehrere von Wohnungseigentümer K angemeldete Tagesordnungspunkte von der Tagesordnung zu nehmen. Gegen diesen Beschluss geht K vor.

LG Dortmund, Urteil v. 11.11.2014, 1 S 83/14

- 
- Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, einen Gegenstand vom Entwurf der Tagesordnung des Verwalters zu nehmen.

Haftung

LG Düsseldorf, Beschluss v. 6.6.2014, 25 T 173/14

- In der Einladung zur Eigentümerversammlung wird zum TOP 5 die „erneute Bestellung der B-GmbH ab dem 1.4.2014 als Verwalterin“ angekündigt. In der Versammlung wird dann unter dem TOP 5.2. die C-GmbH zur Verwalterin bestellt.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Am 14. November 2013 wird der Beschluss zu TOP 5.2 aufgehoben und die B-GmbH zur Verwalterin bestellt. Die Parteien erklären den Rechtsstreit daraufhin übereinstimmend für erledigt. Das AG legt der B-GmbH die Kosten auf. Gegen diesen Beschluss geht die B-GmbH vor.

LG Düsseldorf, Beschluss v. 6.6.2014, 25 T 173/14

- Ein professioneller Verwalter, der einen **offenkundig** nicht ordnungsmäßigen Beschluss zur Abstimmung stellt, verletzt seine Verwalterpflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuldbaren Maße.
- Weist er die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung auf erhebliche Bedenken gegen die antragsgemäße Beschlussfassung hin, liegt allerdings kein grobes Verschulden vor.

Redezeit

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.6.2014, 2-09 S 6/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen zum Tagesordnungspunkt (TOP) 1, dass die Redezeit für **alle weiteren TOP's auf allen Versammlungen** auf drei Minuten beschränkt ist. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer W vor.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.6.2014, 2-09 S 6/13


- Ein Beschluss der generell und ohne Ausnahme eine feste Redezeit vorsieht, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Stimmrechtsvollmachten: Wer darf zurückweisen?

LG Dresden, Urteil v. 12.11.2014, 2 S 540/13

- Wohnungseigentümer K geht gegen mehrere Beschlüsse vor. K hält die Beschlüsse aus formellen Gründen nicht für ordnungsmäßig. Verwalterin V habe 67 Wohnungseigentümer nicht vertreten können. Diese Wohnungseigentümer hätten V zwar per Telefax jeweils eine Vollmacht erteilt, sie zu vertreten. Diese Form der Vollmachturkunde sei aber nicht ausgereichend gewesen. Ein Telefax genüge nicht der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Schriftform. Er – K – sei auch berechtigt gewesen, die Stimmrechtsausübung der V insoweit zurückzuweisen. Es bestehe kein ausschließliches Zurückweisungsrecht des Versammlungsleiters. Vielmehr sei jeder Eigentümer berechtigt, die fehlenden Vollmachten zu rügen und Vertreter zurückzuweisen.
- Die beklagten Wohnungseigentümer meinen, die 67 per Telefax übermittelten Vollmachten hätten der nach der Gemeinschaftsordnung erforderlichen Schriftform genügt. Derjenige, demgegenüber das Rechtsgeschäft im Sinne des § 174 BGB vorgenommen worden sei, sei im Übrigen der Versammlungsleiter. Folglich könne nur dieser, nicht aber die anderen Wohnungseigentümer die Stimmabgabe einer nicht bevollmächtigten Person zurückweisen.

LG Dresden, Urteil v. 12.11.2014, 2 S 540/13

- 
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, einen Vertreter, der seine Vertretungsmacht nicht durch eine Originalvollmacht nachweisen kann, zurückzuweisen.

Niederschrift: Berichtigungsanspruch

LG Stuttgart, Urteil v. 5.8.2015, 10 S 10/15

- Wohnungseigentümer K begehrt vom Verwalter und von Wohnungseigentümer B und 2, der die Wohnungseigentümerversammlung leitete, die Berichtigung der von B zu dieser Versammlung gefassten und von einem weiteren Wohnungseigentümer unterschriebenen Niederschrift hinsichtlich des Beschlusstextes zu TOP 1, unter welchem die Verlängerung der Verwalterbestellung behandelt wurde, hinsichtlich des Vorspanns im Protokoll, wonach die Geschäfts- und Protokollordnung per Abstimmung bestätigt worden sei, und hinsichtlich eines angeblich gestellten Antrags seines bevollmächtigten Rechtsanwalts, ihm anstelle von B für die Dauer der Verwalterwahl die Versammlungsleitung zu übertragen.
- Das AG weist die Klage wegen fehlender Passivlegitimation der Beklagten ab. Der Berichtigungsanspruch richte sich gegen die Personen, die mit ihrer Unterschrift für die Richtigkeit der Niederschrift einzustehen hätten, und daher jedenfalls nicht gegen V. Da B nicht allein passivlegitimiert sei, sei die Klage auch gegen ihn unbegründet; es sei von notwendiger Streitgenossenschaft mit der Folge der Notwendigkeit einer einheitlichen Entscheidung auszugehen.

- Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs auf Berichtigung des Protokolls einer Wohnungseigentümerversammlung ist gegeben, wenn sich die Rechtsposition des Anspruchstellers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde.

Wirtschaftsplan und Abrechnung


LG Hamburg, Urteil v. 23.7.2014, 318 S 43/14

- Die Wohnungseigentümer genehmigen am 27. September 2012 den Wirtschaftsplan 2012. Einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 hatten die Wohnungseigentümer zuvor bereits am 23. Mai 2012 beschlossen. Der am 27. September 2012 beschlossene Wirtschaftsplan legt die Kosten allerdings nach den vereinbarten Umlageschlüsseln um (im Beschluss vom 23. Mai 2012 war von diesen abgewichen worden). Wohnungseigentümerin K, der 3 Wohnungseigentumsrechte gehören, greift den Beschluss vom 27. September 2012 daher an. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Anfechtungsklage sei mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Die Wohnungseigentümer hätten lediglich den Gesamtwirtschaftsplan 2012 genehmigt. Gegen diesen habe K aber keine Einwände erhoben. Da Hausgeldvorschüsse ohne Beschlussfassung über die Einzelwirtschaftspläne nicht fällig würden, fehle der Klage das Rechtsschutzbedürfnis. Gegen diese Entscheidung wendet sich K. Ihrer Ansicht nach sind am 27. September 2012 der Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne genehmigt worden.

LG Hamburg, Urteil v. 23.7.2014, 318 S 43/14

- Werden den Wohnungseigentümern die Gesamt- und der jeweilige Einzelwirtschaftsplan übersandt, ergibt sich aus den Umständen, dass der Beschluss „Der vorliegende Wirtschaftsplan wird beschlossen“ auch die Einzelwirtschaftspläne umfasst.

LG München I, Urteil v. 5.6.2014, 36 S 6718/13

- 
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW klagt gegen Verwalter V auf Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2009.

LG München I, Urteil v. 5.6.2014, 36 S 6718/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat gegen den Verwalter keinen Anspruch auf Abrechnung eines Wirtschaftsjahrs.

Kalenderjahr

LG Köln, Urteil v. 8.5.2014, 29 S 241/13

- Die Wohnungseigentümer genehmigen die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2010, die die Heizkosten für die Zeit vom 1. Dezember 2009 bis zum 31. Dezember 2010 enthält. Guthaben bzw. Fehlbeträge aus den jeweiligen Einzelabrechnungen sollen sofort fällig sein. Fehlbeträge sind „in den nächsten Tagen auf das Gemeinschaftskonto anzuweisen“. Bei den Eigentümern, die eine Einzugsermächtigung erteilt haben, sollen Nachzahlungen und Guthaben von beim nächsten regulären Lastschriftlauf mit eingezogen bzw. ausgezahlt werden.
- Wohnungseigentümer K geht gegen diese Beschlüsse jeweils vor.

- Ein vom Kalenderjahr abweichender Abrechnungszeitraum verstößt gegen § 28 Abs. 1 WEG. Der Verwalter darf vom Kalenderjahr nur abweichen, wenn eine Vereinbarung einen anderen Abrechnungszeitraum bestimmt. Besteht eine langjährige Übung einer Abrechnung in Abweichung vom Kalenderjahr, kann für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangt werden.



Verwaltungsbeirat

Verlagerung von Verwaltungskompetenz

LG Itzehoe, Urteil v. 1.7.2014, 11 S 10/13

- Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwaltungsbeirat für den Fall, dass sich bei einer beschlossenen, betragsmäßig festgelegten Baumaßnahme „Mehrkosten“ ergeben, auf Antrag des Verwalters bis zu 10 % des beschlossenen Betrages, mindestens jedoch 1.000 EUR und höchstens 10.000 EUR zuzustimmen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

Verlagerung von Verwaltungskompetenz

LG Itzehoe, Urteil v. 1.7.2014, 11 S 10/13


- Grundsätzlich kann Verwaltungskompetenz nur durch Vereinbarung auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden. Wird Kompetenz von der Versammlung auf den Verwaltungsbeirat übertragen, muss der Beschluss auf jeden Fall eine Begrenzung auf eine Gesamtsumme enthalten.

Aufgaben des Verwaltungsbeirats

LG Düsseldorf, Urteil v 2.10.2013, 25 S 53/13

- In der Versammlung vom 27. September 2012 werden zum Tagesordnungspunkt 1 die Abrechnung 2011 nebst Einzelabrechnungen sowie die Entlastung von Verwalterin und Beirat beschlossen.
- K greift diese und andere Beschlüsse an. Das AG erklärt den Beschluss über die Entlastung des Verwalters sowie einen weiteren Beschluss für **ungültig**. Ferner stellt es fest, dass ein weiterer Beschluss **nichtig** ist. Im Übrigen weist es die Klage ab. Das AG ist u.a. der Ansicht, der „Verwaltungsbeirat“ müsse sich nicht über die Rechtsprechung des BGH auf dem Laufenden halten und hätte deshalb auch nicht erkennen müssen, dass eine Forderung eingeklagt war, die auf einem nichtigen Beschluss beruhte und dementsprechend nicht zu realisieren war.

LG Düsseldorf, Urteil v. 2.10.2013, 25 S 53/13

- 
- Es ist nicht die Aufgabe des Verwaltungsbeirates, die höchstrichterliche Rechtsprechung zu verfolgen.



Gemeinschaft

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Verbraucher?

BGH, Urteil v. 24.3.2015, VIII ZR 243/13

- Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern schließt mit einem Gasversorger einen Gaslieferungsvertrag, der eine formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel) enthält, nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert.
- Zwischen den Parteien ist streitig, ob diese Klausel unwirksam ist. Für die Lösung dieser Frage kommt es unter anderem darauf an, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Verbraucher ist.

BGH, Urteil v. 24.3.2015, VIII ZR 243/13

- **§ 13 BGB** Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

BGH, Urteil v. 24.3.2015, VIII ZR 243/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen einem Verbraucher gleichzustellen, wenn
 - ▣ ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und
 - ▣ sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Standschaft für Gemeinschaft

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 128/14

- Eine Wohnungseigentumsanlage W (ein Doppelhaus) steht im Miteigentum von Wohnungseigentümer K und Wohnungseigentümer NI. Die Wohnungseigentumsanlage ist an die zentralen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere an die Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage der benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft B angeschlossen. K wollte im Verhältnis zu B ursprünglich festgestellt wissen, dass die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage W keinem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen, hilfsweise, dass jedenfalls sei Wohnungseigentum keinem solchen Zwang unterworfen ist. Das Landgericht hatte dem Hilfsantrag stattgegeben. Auf die Berufung der B hatte das Oberlandesgericht unter Zurückweisung einer Anschlussberufung des K die Klage insgesamt abgewiesen. Diese Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof aufgehoben und zurückverwiesen.
- K verfolgt nun nur noch den Hauptantrag mit Ermächtigung des NI. NI tritt dem Verfahren auf Seiten der B bei und nimmt die Ermächtigung zurück.

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 128/14

- Ein Wohnungseigentümer kann von den anderen Wohnungseigentümern ermächtigt werden, Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im **eigenen** Namen einzuklagen.

Gebührensschuld

Sächsisches OVG, Beschluss v. 14.10.2014, 5 A 95/14

- Die Stadt Wurzen erlässt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW – die im Bescheid zuerst genannt ist; nach einem Leerzeichen werden dann auch die Wohnungseigentümer genannt – einen Bescheid. Danach soll die GdW die Straßenreinigungsgebühren für das Jahr 2012 bezahlen. Gegen diesen Bescheid klagt die GdW.
- Das Verwaltungsgericht Leipzig weist die Klage ab und lässt die Berufung nicht zu. Der Bescheid stünde nicht im Widerspruch zum „abgaberechtlichen Bestimmtheitsgebot“. Die GdW sei nicht Inhalts-, sondern Bekanntgabeadressatin. § 14 der Wurzener **Straßenreinigungs- und Gebührensatzung** sehe für Wohneigentum vor, dass die Gebühr einheitlich für das Gesamtgrundstück festgesetzt und in einem Bescheid dem Verwalter zugestellt werde. Eine entsprechende Regelung finde sich auch in § 3 Nummer 4 der **Gebührensatzung** über die Straßenreinigung. Gegen diese Regelungen sei weder landes- noch bundesrechtlich etwas zu erinnern. Dass in § 9 der Straßenreinigungs- und Gebührensatzung die Wohnungseigentümer als Gebührenschuldner benannt würden, stehe dem nicht entgegen. Die Norm eröffne in noch vertretbarer Weise unterschiedliche Handhabungen in Abhängigkeit davon, ob ein Verwalter bestellt worden sei oder nicht.

Sächsisches OVG, Beschluss v. 14.10.2014, 5 A 95/14

- Die GdW beantragt nun, dass das Sächsische Obergerverwaltungsgericht die Berufung zulässt. Ihrer Ansicht nach ist § 9 der Straßenreinigungs- und Gebührensatzung eindeutig. Gebührenschuldner seien die Wohnungseigentümer.
 - § 9 Gebührenschuldner ist, wer im Zusammenhang mit einem Grundstück, das eine gemeinsame Grenze mit dem Straßengrundstück einer öffentlich gereinigten Straße besitzt (Anliegergrundstück) oder in anderer Weise durch eine öffentlich gereinigte Straße erschlossen wird (Hinterliegergrundstück),
 - ... als Wohnungseigentümer, Teileigentümer, Wohnungserbbauberechtigter oder Teilerbbauberechtigter nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- § 14 der Straßenreinigungs- und Gebührensatzung bestimme lediglich, dass bei Wohnungseigentümern die Gebühr einheitlich festgesetzt werde.

Sächsisches OVG, Beschluss v. 14.10.2014, 5 A 95/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG die Gebührenpflichten der Wohnungseigentümer als deren gemeinschaftsbezogene Pflichten wahrnehmen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darf deshalb in einer Gebührensatzung als Inhaltsadressatin eines Straßenreinigungsgebührenbescheids bestimmt werden.

Gemeinschaftsbezogen?

KG, Beschluss v. 19.8.2014, 4 W 35/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verklagt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B wegen **Beseitigung eines Baums** und auf **Duldung eines Wärmeschutzüberbaus**. Nachdem die Parteien den Antrag wegen des Baums übereinstimmend für erledigt erklärt haben und B unter Protest gegen die Kostenlast die Duldung anerkannt hat, verurteilt das Landgericht B mit Anerkenntnisteilurteil antragsgemäß zur Duldung. Im Schlussurteil legt das Landgericht B die Kosten des Rechtsstreits auf. Die Erteilung der Fällgenehmigung für den Baum indiziere die Notwendigkeit dieser Maßnahme. Hinsichtlich der Duldungspflicht komme eine Kostentragungspflicht der K nicht in Betracht, da es an einem **sofortigen** Anerkenntnis fehle.
- Gegen diese Entscheidung legt B Beschwerde ein.

KG, Beschluss v. 19.8.2014, 4 W 35/14

- Geht es um die Beseitigung eines Baums und Duldung eines Wärmeschutzüberbaus muss anstelle der Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagen.
- Ist das „störende“ Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt, ist jeweils die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verklagen.



Sachenrecht

Unterteilung

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 128/14

- Nach der Teilungserklärung liegt das Sondereigentum von W1 im Erd- und Dachgeschoss des in Hanglage errichteten Gebäudes. Das Sondereigentum von W2 befindet sich hingegen in den beiden darunter liegenden Stockwerken und umfasst u.a. die „Wohnung“ im „Kellergeschoss“ sowie „sämtliche Kellerräume“ in dem (unter dem Kellergeschoss liegenden) „Untergeschoss“.
- Im Jahre 2011 **unterteilt** W2 **ohne** Zustimmung von W1 sein Wohnungseigentum unter Bezugnahme auf einen geänderten Aufteilungsplan in 2 getrennte Wohneinheiten. Der erste neu gebildete Miteigentumsanteil ist im Wesentlichen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss verbunden (Wohnung Nr. 2 neu), der weitere Miteigentumsanteil hingegen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Untergeschoss (Wohnung Nr. 2a).

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 128/14

- Mit notariellem Vertrag überträgt W2 die Einheit Nr. 2a auf seine Tochter. Am 22. Juli 2011 schließt das Grundbuchamt antragsgemäß das Grundbuch für das bisherige Wohnungseigentum Nr. 2 und legt neue Grundbücher für die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 2 neu und Nr. 2a an. An demselben Tag trägt es auch die Übertragung der Einheit Nr. 2a. Den Antrag von W 1 hinsichtlich der Eintragung der Unterteilung und der Übertragung einen Amtswiderspruch einzutragen, weist das Grundbuchamt zurück. Die dagegen gerichtete Beschwerde bleibt erfolglos gewesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt Wohnungseigentümer W 1 sein Rechtsschutzziel weiter.

BGH, Urteil v. 27.2.2015, V ZR 128/14

- Wird ein Wohnungseigentum unterteilt, indem die zu diesem gehörenden, in Teileigentum stehenden Nebenräume nach der Unterteilung ein neues Wohnungseigentum bilden sollen, bedarf es der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

Probleme der Unterteilung

LG Koblenz, Urteil v. 10.3.2014, 2 S 49/13

- Wohnungseigentümer W **unterteilt** sein Wohnungseigentum in das Wohnungseigentum Nummer 7 (das jetzt im Eigentum von Wohnungseigentümer B steht) und das Wohnungseigentum Nummer 11 (das jetzt im Wohnungseigentum von K steht). Im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums Nummer 7 befand und befindet sich eine **Heizungsanlage**, die das Wohnungseigentum Nummer 7 und das Wohnungseigentum Nummer 11 mit Heizwärme versorgt.
- Wohnungseigentümer B möchte die Heizung abschalten und entfernen lassen. Hiergegen richtet sich die Klage von Wohnungseigentümer K. K verlangt von B **Unterlassung**, hilfsweise **Feststellung**, dass die Heizungsanlage im gemeinschaftlichen Eigentum steht.

LG Koblenz, Urteil v. 10.3.2014, 2 S 49/13

- Wird durch eine Unterteilung ein Bauteil von Gesetzes wegen gemeinschaftliches Eigentum, macht diese von Gesetzes wegen eintretende sachenrechtliche Änderung die Unterteilung nicht unwirksam.

Eigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen

LG Stuttgart, Urteil vom 19.11.2014, 10 S 4/14

- In der Wohnungseigentumsanlage gibt es Tiefgaragenstellplätze, darunter 3 Doppelparker-Einheiten mit je 4 bzw. je 2 Stellplätzen, die nach der Teilungserklärung dem Sondereigentum bestimmter Wohnungseigentümer zugewiesen sind. Bei der Wartung der Doppelparker wird Korrosion an mehreren Hebebühnen und einigen Seitenwangen festgestellt.
- Die Wohnungseigentümer beschließen daher, dass an 6 Doppelparker-Stellplätzen Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sind. Für diese Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Sonderumlage von 703 EUR für jeden der 21 Tiefgaragenstellplätze erhoben. Gegen diesen Beschluss geht K vor, der keinen Stellplatz in einem Doppelparker hat.

- Das zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Doppelstockparker (Duplex-Parker) gehörende Fahrblech ist - auch soweit es entfernt werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit der Hebeanlage im Übrigen zu beeinträchtigen - nicht sondereigentumsfähig.



Verfahrensrecht

BGH v. 16.9.2015, XII ZB 340/14

- Der Ehemann E und die Ehefrau F sind verheiratet. E ist Alleineigentümer eines Grundstücks. Am 8. Juni 2000 teilt er dieses in zwei Miteigentumsanteile: In ein Teileigentum zum Betrieb einer Praxis und in ein Wohnungseigentum. Das Teileigentum veräußert er seiner Ehefrau. Nach Scheitern der Ehe klagt die Ehefrau beim Familiengericht 60.000 EUR ein. Sie habe in das „Gebäude“ rund 300.000 EUR investiert. Ihr Miteigentumsanteil habe jedoch nur einen Verkehrswert von 240.000 EUR. In Höhe von 60.000 EUR handele es sich damit um eine „ehebedingte Zuwendung“, die sie jetzt zurückfordern könne. Die Geschäftsgrundlage für diese Zuwendung sei mit dem Scheitern der Ehe entfallen. Der Anspruch ergebe sich auch aus den Grundsätzen der Ehegatteninnengesellschaft und des Gesamtschuldnerausgleichs. Der Ehemann wendet ein, das angerufene Familiengericht sei örtlich nicht zuständig. Mögliche Ausgleichspflichten seien nach dem Wohnungseigentumsgesetz abzuwickeln. Die Aufwendungen hätten nicht der Erfüllung und Sicherung der ehelichen Lebensgemeinschaft, sondern allein der Eigentümergeinschaft gedient. Die behaupteten Mehraufwendungen seien keine Zuwendung an ihn.

Das Gesetz

- § 266 FamFG. Sonstige Familiensachen
 - ▣ (1) Sonstige Familiensachen sind Verfahren, die
 - ▣ [...]
 - ▣ 3. Ansprüche zwischen miteinander verheirateten oder ehemals miteinander verheirateten Personen oder zwischen einer solchen und einem Elternteil im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung oder Aufhebung der Ehe,
 - ▣ [...]
- betreffen, sofern nicht die Zuständigkeit der Arbeitsgerichte gegeben ist oder das Verfahren eines der in § 348 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchstabe a bis k der Zivilprozessordnung genannten Sachgebiete, das Wohnungseigentumsrecht oder das Erbrecht betrifft und sofern es sich nicht bereits nach anderen Vorschriften um eine Familiensache handelt.

BGH v. 16.9.2015, XII ZB 340/14

- In einer sonstigen Familiensache ist die Zuständigkeit des für Wohnungseigentumssachen zuständigen Gerichts begründet, wenn
 - ▣ es sich um eine Streitigkeit nach § 43 WEG handelt oder
 - ▣ eine bedeutsame Vorfrage aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts streitentscheidend ist.

BGH v. 24.9.2015, IX ZR 206/14

- W beauftragt einen Rechtsanwalt eine Anfechtungsklage zu erheben. Der Rechtsanwalt **verpasst** die Klagebegründungsfrist. Der Rechtsanwalt beantragt daher für W Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Das AG verwirft den Antrag als unzulässig. W nimmt daraufhin auf richterlichen Hinweis persönlich die Klage zurück und gleicht die Kosten der Beklagten aus.
- Ferner klagt W jetzt gegen den Rechtsanwalt auf Erstattung der Rechtsanwaltsgebühren. W wirft ihm vor, den Wiedereinsetzungsantrag verspätet gestellt zu haben. Das AG gibt der Klage statt. Das LG bestätigt das AG insoweit. Zwar treffe einen Rechtsanwalt grundsätzlich nur bei Vorliegen besonderer Umstände die Pflicht, Erkundigungen über den Eingang seines Schriftsatzes bei Gericht einzuholen. Nach Erhalt der eindeutig und ernsthaft formulierten Klageerwiderung am 24.11.2011, in welcher auf die fehlende Begründung der Klage hingewiesen worden sei, hätte es dem Rechtsanwalt jedoch obliegen, Nachforschungen anzustellen. Der am 15.12.2011 gestellte Wiedereinsetzungsantrag sei daher nicht innerhalb der Frist des § 234 Abs. 1 Satz 1 ZPO gestellt worden.

BGH v. 24.9.2015, IX ZR 206/14

- Der deutliche Hinweis des gegnerischen Anwalts, die Klagebegründung sei nicht rechtzeitig eingereicht, kann die Kenntnis von der Versäumung des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG begründen.
- Es bleibt offen, ob der Rechtsanwalt die Wiedereinsetzung in die versäumte Klagebegründungsfrist innerhalb der Zweiwochenfrist des § 234 Abs. 1 Satz 1 ZPO oder aber in der Monatsfrist des § 234 Abs. 1 Satz 2 ZPO hätte beantragen müssen.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 194/14

- B bewohnt als Nießbraucher das Sondereigentum von Wohnungseigentümer W. Im April 2013 beschließen die Wohnungseigentümer zum Tagesordnungspunkt (TOP) 2 unter anderem die Sanierung von Terrassen und Balkonen. Darüber hinaus wird Verwalter V mit Beschluss zu TOP 5 ermächtigt, gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung baulicher Maßnahmen behindern oder den Zugang zu den zu sanierenden Stellen verweigern sollen, sowie bevollmächtigt, zu diesem Zweck einen Rechtsanwalt zu beauftragen. B verweigert das Betreten „seines“ Sondereigentums. Daraufhin erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen B. Gestützt auf eine entsprechende Anwendung von § 14 Nr. 4 WEG möchte sie B zur **Duldung** näher bezeichneter Sanierungsarbeiten und zur Gestattung des Zutritts verurteilen lassen.
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Die dagegen gerichtete Berufung verwirft das für die in § 72 Abs. 2 GVG genannten Wohnungseigentumssachen zuständige Landgericht Düsseldorf durch Urteil als **unzulässig**. Seiner Ansicht nach handelt es sich um **keine** Wohnungseigentumssache. Die Berufung hätte daher bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Landgericht Wuppertal eingelegt werden müssen. Ob die Berufung ausnahmsweise einer Verweisung entsprechend § 281 ZPO an das zuständige Landgericht zugänglich sei, könne offen bleiben, weil B diesen Antrag nicht gestellt habe. Mit ihrer Revision erstrebt B die Abweisung der Klage.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 194/14

- Streitigkeiten mit Nießbrauchern oder sonstigen Fremdnutzern fallen nicht unter § 43 Nr. 1 und 2 WEG. Die Regelungen des § 14 Nr. 3 und 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.

BGH, Beschluss v. 11.6.2015, V ZB 34/13

- Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B die **Räumung und Herausgabe** eines Teils eines Kellerraums (K sieht sich insoweit als Sondereigentümer an), sowie Zahlung von 600 EUR **Nutzungsentgelt** für den Zeitraum von Januar bis Dezember 2008 nebst Zinsen. Das Amtsgericht verurteilt B mit diesem am 2. November 2012 zugestelltem Urteil unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Räumung und Herausgabe des beanspruchten Teils sowie zur Zahlung des Nutzungsentgelts nebst Zinsen. Dagegen legt B beim Landgericht Wiesbaden mit am 30. November 2012 eingegangenem Schriftsatz Berufung ein. Dieses verwirft die Berufung mangels fristgerechter Einlegung bei dem für Wohnungseigentumssachen zuständigen Landgericht Frankfurt am Main durch dem Beklagten am 8. März 2013 zugestellten Beschluss als unzulässig. Das Landgericht Wiesbaden hält sich für unzuständig, weil es sich bei dem Streit über die Zuordnung des Abstellraums im Keller der Wohnungseigentumsanlage eine um **Wohnungseigentumssache** im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG handele. Hierfür sei nach § 72 Abs. 2 GVG das Landgericht Frankfurt am Main als das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht zuständig.

BGH, Beschluss v. 11.6.2015, V ZB 34/13

- B legt daraufhin mit am 11. März 2013 eingegangenem Schriftsatz bei dem Landgericht Frankfurt a.M. erneut Berufung ein und beantragt Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Berufungsfrist. Das Landgericht Frankfurt a.M. verwirft die Berufung seinerseits mangels Zuständigkeit als unzulässig. Das Landgericht Frankfurt a.M. verweist auf BGH v. 30.6.1995, V ZR 118/94, BGHZ S. 130, 159, 164, wonach ein Streit über den Gegenstand und den Umfang des Sondereigentums keine Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG sei und deshalb von dem allgemein für die Berufung zuständigen Landgericht, hier dem Landgericht Wiesbaden, zu entscheiden sei.
- Mit Rechtsbeschwerden gegen beide Beschlüsse möchte B eine Sachentscheidung über seine Berufung erreichen.

BGH, Beschluss v. 11.6.2015, V ZB 34/13

- Der Streit über die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft gehört nicht zu den Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 WEG, sondern ist eine allgemeine Zivilsache.


BGH, Urteil v. 12.12.2014, V ZR 53/14

- In der Versammlung vom 22. Mai 2012 wird zum Tagesordnungspunkt (TOP) 4 unter Antrag 1 die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 beschlossen. Unter der Bezeichnung TOP 4 Antrag 2 wird ein weiterer Beschluss gefasst, mit dem der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Umlageschlüssel ab dem Geschäftsjahr 2012 geändert wird. Beschlüsse zu TOP 6 betreffen den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012. Gegen die „zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffend Gesamt- und Einzelabrechnung 2011 und Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012“ erhebt Wohnungseigentümer K Anfechtungsklage. Das Amtsgericht erklärt die zu TOP 6 gefassten Beschlüsse für ungültig und weist die Klage im Übrigen ab. Die auf TOP 4 Antrag 2 beschränkte Berufung des Klägers bleibt erfolglos.

BGH, Urteil v. 12.12.2014, V ZR 53/14

- Das Landgericht sieht die Anfechtungsfrist als **nicht** gewahrt an. Nach der Klageschrift habe ein Beschluss über die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 2011 angefochten werden sollen. Dies betreffe nur TOP 4 Antrag 1, nicht aber TOP 4 Antrag 2. Dessen Anfechtung ergebe sich auch nicht daraus, dass die „zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse“ unter Verwendung des Plurals genannt worden seien; zudem sei die Anfechtung inhaltlich auf TOP 4 Antrag 1 beschränkt worden. Dass sie sich auch auf die zu TOP 4 Antrag 2 erfolgte Änderung des Umlageschlüssels mit Wirkung ab dem Wirtschaftsjahr 2012 habe beziehen sollen, lasse sich der Klageschrift nicht entnehmen. Zwar habe K in der Klageschrift mitgeteilt, dass er selbst bei der Versammlung nicht anwesend gewesen sei; dies gebiete es aber nicht, die Klage dahin auszulegen, dass er auch einen ihm gegebenenfalls unbekanntem Beschluss anfechten wolle.

BGH, Urteil v. 12.12.2014, V ZR 53/14



Auch bei einer Anfechtungsklage darf die Auslegung des Klageantrags – wie allgemein im Prozessrecht – nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu erforschen; nur wenn sich das Rechtsschutzziel des Klägers auch durch die gebotene Auslegung unter Einbeziehung der gesamten Klageschrift nicht eindeutig ermitteln lässt, gehen die verbleibenden Unklarheiten zu seinen Lasten.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 154/14

- Wohnungseigentümer K geht mit seiner am 23. November 2012 beim Amtsgericht eingegangenen Anfechtungsklage gegen am 2. November 2012 gefasste Beschlüsse vor. Nach Korrespondenz zur vorläufigen Streitwertfestsetzung erhält der Prozessbevollmächtigte des K am 18. Dezember 2012 die an ihn versandte Aufforderung zur Zahlung des Vorschusses. Nach Weiterleitung an die Rechtsschutzversicherung des K geht der Vorschuss am 7. Januar 2013 bei der Justizkasse ein. Am 18. Januar 2013 wird die Klage zugestellt.

BGH, Urteil v. 10.7.2015, V ZR 154/14

- Das Merkmal „demnächst“ (§ 167 ZPO) ist erfüllt, wenn sich der Partei zuzurechnende Verzögerungen in einem hinnehmbaren Rahmen halten. Mit Blick auf die Einzahlung des Kostenvorschusses kommt es bei der Berechnung der noch hinnehmbaren Verzögerung von 14 Tagen darauf an, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit verzögert.

BGH, Beschluss v. 9.7.2015, V ZB 198/14

- Wohnungseigentümer K geht im Wege der Anfechtungsklage gegen die Genehmigung der Abrechnung 2011 vor. Er rügt, in seiner Einzelabrechnung sei ein Betrag von 1.404,12 EUR für „Heizungskosten“ angesetzt worden. Dies könne nicht stimmen, da sein Sondereigentum im gesamten Jahr leer gestanden habe. Das Amtsgericht schlägt vor, K als Abrechnungskosten 750,00 EUR abzuverlangen. K stimmt dem zu. Die Beklagten stimmen auch zu, allerdings mit dem Zusatz, weitere Positionen aus der Heizkostenabrechnung anzusetzen, ins-gesamt 1.094,63 EUR. Das Amtsgericht stellt dennoch das Zustandekommen eines Vergleichs mit dem von ihm vorgeschlagenen Inhalt fest. Gegen diesen Beschluss geht K vor. Er beantragt, festzustellen, dass der Rechtsstreit (durch den Vergleich) nicht beendet sei, hilfsweise, dass nur 750 EUR anzusetzen sind. Das Amtsgericht stellt auf „Hilfsantrag“ der Beklagten ungeachtet dessen durch Urteil fest, der Rechtsstreit sei durch den Vergleich beendet. Das Landgericht verwirft K's Berufung als unzulässig. K sei nicht über 600 EUR beschwert. Der Streit betreffe im Ergebnis nur die Frage, ob neben den 750 EUR die übrigen Positionen aus der Heizkostenabrechnung anzusetzen sind (= 344,63 EUR). Mit der Rechtsbeschwerde möchte K die Durchführung des Berufungsverfahrens erreichen.

BGH, Beschluss v. 9.7.2015, V ZB 198/14

- Wendet sich ein Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage gegen den Ansatz einer Kostenposition in seiner Abrechnung, bestimmt sich seine Beschwer nach dem Nennwert, mit dem diese Position in seiner Einzelabrechnung angesetzt ist.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 10.8.2015, 2-13 S 88/15

- Wohnungseigentümer B hält den Beschluss, der die Abrechnung 2013 genehmigt, für nicht ordnungsmäßig und erhebt gegen diesen eine Anfechtungsklage. Dies hindert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht, die auf B entfallende Abrechnungsspitze aus der Abrechnung gegen ihn parallel einzuklagen. Das Amtsgericht erklärt den Genehmigungsbeschluss im Anfechtungsverfahren für ungültig. Der Hausgeldklage gibt es hingegen statt. Gegen beide Urteile wird Berufung eingelegt. Die gegen das im Anfechtungsverfahren ergangene Urteil eingelegte Berufung nimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann allerdings wieder zurück. Mit Blick auf diese Zurücknahme erklären die Parteien die Hausgeldklage übereinstimmend für erledigt. Fraglich ist, wer die Kosten der Hausgeldklage zu tragen hat.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 10.8.2015, 2-13 S 88/15

- Erledigt sich eine Hausgeldklage, weil der die Abrechnung genehmigende Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt wird, muss dennoch der Hausgeldschuldner die Kosten des Rechtsstreits tragen, wenn er nur die fehlende Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung gerügt hatte.

Mietrecht und WEG

Rauchen im Mietrecht

BGH, Urteil v. 18.2.2015, VIII ZR 186/14

- Der 75-jährige B ist seit 40 Jahren Mieter einer Wohnung der K. K kündigt das Mietverhältnis gestützt auf § 569 Abs. 2 BGB fristlos und hilfsweise fristgemäß. K bemängelt, aus B's Wohnung, der dort täglich 15 Zigaretten raucht, gelange "Zigarettengestank" in das Treppenhaus. Dies liege daran, dass B seine Wohnung nicht ausreichend über die Fenster lüfte und die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht leere.

BGH, Urteil v. 18.2.2015, VIII ZR 186/14

- **§ 569 BGB** ... (2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- **§ 573 BGB** Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. [...] Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
 - der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.
 - [...]

BGH, Urteil v. 18.2.2015, VIII ZR 186/14

- Eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch **kann** eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters darstellen.

Vorkaufsrecht

BGH, Urteil v. 21.1.2015, VIII ZR 51/14

- K mietet in einem Mietshaus von V eine Wohnung. Eigentümer des Hauses sind V und E. Nach Abschluss des Mietvertrages geben V und E gegenüber dem Grundbuchamt eine Teilungserklärung ab. Im Jahre 2006 stirbt V und wird von E beerbt, die im September 2006 als Alleineigentümerin ins Grundbuch eingetragen wird. Im März 2011 verstirbt auch M und wird von B beerbt. B veräußert die Wohnungseigentumsrechte im Mai 2011 zu einem Gesamtpreis von 1.306.000 EUR an die H-GmbH. 2. B unterrichtet K weder von ihrer Veräußerungsabsicht noch vom Kaufvertragsabschluss. Auch auf ein möglicherweise bestehendes Vorkaufsrecht weist B die K nicht hin.
- Die H-GmbH wird im Juli 2011 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 23. August 2011 informiert die Hausverwaltung der H-GmbH die K über die Veräußerung der Wohnungen. Im Januar 2012 bietet die H-GmbH der K die von ihr bewohnte Wohnung gegen Zahlung eines Preises von 266.250 EUR zuzüglich circa 12 % Erwerbskosten zum Kauf an. Dabei weist sie darauf hin, die weiteren sechs Wohnungen in den letzten zweieinhalb Monaten zum gleichen Preis verkauft zu haben.
- K meint, B habe durch die unterlassene rechtzeitige Unterrichtung von dem Verkauf der Wohnung ihr gesetzliches Vorkaufsrecht vereitelt und sei daher zum Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verpflichtet. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hätte sie die Wohnung, die einen Verkehrswert von 266.250 EUR aufweise, zu einem Kaufpreis von (nur) 186.571 EUR – der auf ihre Wohnung entfallende Anteil an dem gezahlten Gesamtkaufpreis – erwerben und dadurch einen Gewinn von 79.428,75 EUR erzielen können.

- **§ 577 BGB** Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. ³Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung. ...

- Sieht der Vermieter pflichtwidrig davon ab, den vorkaufsberechtigten Mieter über den Inhalt des mit einem Dritten über die Mietwohnung abgeschlossenen Kaufvertrags sowie über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten, so kann der Mieter, der infolgedessen von diesen Umständen erst nach Erfüllung des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem Kenntnis erlangt, Ersatz der Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis (abzüglich im Falle des Erwerbs der Wohnung angefallener Kosten) verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat.

Öffentliches Recht

Ungeeichte Wärme- und Kaltwasserzähler

VG Köln, Beschluss v. 10.12.2014, 1 L 1666/14

- Der Landesbetrieb Mess- und Eichwesen NRW untersagt Verwalter V unter Androhung von Zwangsgeld, die für 2013 von den Wärme- und Kaltwasserzählern ermittelten Werte für die Abrechnung 2013 zu nutzen. Die Wärme- und Kaltwasserzähler seien wider den eichrechtlichen Bestimmungen installiert.
- Gegen diesen Bescheid klagt V. Zugleich beantragt er im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes, dass die aufschiebende Wirkung seiner Klage wieder hergestellt bzw. hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung angeordnet wird.

VG Köln, Beschluss v. 10.12.2014, 1 L 1666/14

- Werden in einer Abrechnung die Werte von ungeeichten Messgeräten genutzt, verstößt dies gegen das Eichgesetz. Die Werte von ungeeichten Messgeräten dürfen in der Abrechnung nicht genutzt werden.

Stellplatz

VG Ansbach, Urteil v. 18.2.2014, AN 3 K 13.00524

- Das Landratsamt Nürnberger Land erteilt Bauträger BT die Auflage, für die 6 geplanten Einheiten 12 Stellplätze (oder Garagenplätze) nachzuweisen. BT plant diese auf dem benachbarten Grundstück G – es kommt aber nur zu 8 Stellplätzen. Nach der Fertigstellung – BT ist insolvent – wendet sich das Landratsamt an die Wohnungseigentümer und fordert diese unter Androhung einer kostenpflichtigen Anordnung auf, die noch fehlenden 4 Stellplätze zu schaffen bzw. abzulösen. Die Wohnungseigentümer, die von BT jeweils nur 1 Stellplatz erworben haben, die Wohnungseigentümer K1 bis K4, wenden sich in der Folge an die Stadt S, um über eine Ablösung der Stellplätze zu verhandeln. Dabei werden sie informiert, dass eine Ablösung durch Zahlung in Höhe von 5.450,00 EUR je Stellplatz möglich sei.
- Verhandlungen bleiben erfolglos. Wohnungseigentümer K3 und K4 kaufen sich jetzt einen Miteigentumsanteil am Nachbargrundstück mit dem Recht, dort zu parken. Wohnungseigentümer K1 und K2 sehen das nicht ein. Das Landratsamt fordert sie daher auf, bis spätestens 31. März 2013 den jeweils fehlenden Stellplatz nachzuweisen. In Ausübung pflichtgemäßen Ermessens habe sich das Landratsamt zur Heranziehung der jeweiligen Eigentümer der betroffenen Wohnungen als Adressaten der Anordnung entschieden. Bei den restlichen Eigentümern sei kein baurechtlicher Verstoß festgestellt worden. Stimmt das?

VG Ansbach, Urteil v. 18.2.2014, AN 3 K 13.00524

- Mit dem Übergang der ausschließlichen Verfügungsmacht auf die Wohnungseigentümer sind regelmäßig auch diese für den bauordnungsrechtlichen Zustand ihres Wohnungseigentumsrechts bzw. ihrer Wohnungseigentumsanlage verantwortlich.
- Siehe auch: **LG Itzehoe, Urteil v. 14.10.2014, 11 S 13/14**

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Auf ein Wiedersehen in 2016