

**AKTUELLES WEG-RECHT 2014**  
- ohne *Zwangsvollstreckungsrecht*

Stand 31.10.2014

Oliver Elzer



# Zentrale Fragen

## BGH, Urteil v. 17.10.2014, V ZR 9/14

- In einer Wohnungseigentumsanlage bestehen drei Miteigentumsanteile. Wohnungseigentümer B ist Sondereigentümer der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Wohnungseigentümer K Sondereigentümer der im Keller gelegenen dritten Wohnung. K´s Wohnung weist seit dem 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler bei dem Umbau der Keller- in Wohnräume und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.
- K klagt gegen B auf anteilige Aufbringung der Kosten für Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zu diesem Zweck soll B der Bildung einer Sonderumlage von rund 54.500 Euro zustimmen. Außerdem soll B aufgrund der verzögerten Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Schadenersatz zahlen. Schließlich soll festgestellt werden, dass B zum Ersatz K´s künftiger Schäden verpflichtet ist.

## BGH, Urteil v. 17.10.2014, V ZR 9/14

- Das Ermessen der Wohnungseigentümer, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten, ist auf Null reduziert, wenn eine Erhaltung „zwingend“ ist. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Sondereigentum wegen fehlender Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums unbewohnbar geworden ist.
- Wird eine zwingend erforderliche Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums schuldhaft verzögert, schulden die Wohnungseigentümer Schadenersatz, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

## BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

- Mieter M eines Wohnungseigentümers W ist bei Mietende nicht in der Lage, sämtliche ihm übergebene Schlüssel zur Wohnungseingangstür – die auch den Zylinder der Hauseingangstür öffnen – zurückzugeben. Diesen Umstand teilt W Verwalter V mit. V verlangt daraufhin von W die Zahlung von 1.468 EUR für den V „aus Sicherheitsgründen“ für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage der Hauseingangstür – der bis heute nicht stattgefunden hat.
- W weigert sich. Stattdessen verklagt er M auf Zahlung von Schadenersatz an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

## BGH, Urteil v. 5.3.2014, VIII ZR 205/13

- Ein Wohnungseigentümer schuldet den anderen Wohnungseigentümern Schadenersatz, wenn er einen Schlüssel zur Hauseingangstür verliert und die Wohnungseigentümer daraufhin den Austausch der Schließanlage beschließen und veranlassen.
- Ein vermietender Wohnungseigentümer muss insoweit für seinen Mieter einstehen.

## BGH, Urteil v. 25.10.2013, V ZR 230/12

- M 1 betreibt im 3. Obergeschoss – ein angemietetes Wohnungseigentum – ein ambulantes Operationszentrum. In dem darunterliegenden Stockwerk befindet sich die Arztpraxis von M 2.
- In einer Nacht löst sich im Sterilisationsraum von M 1 eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen von M 2 kommt. Den Schaden von M 2 gleicht die Versicherung V in Höhe von 165.889,76 EUR aus. Diesen Betrag verlangt sie nunmehr von M 1 aus übergegangenem Recht zurück.

## BGH, Urteil v. 25.10.2013, V ZR 230/12

- Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zustehen.



## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 167/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen 2007, eine Sonderumlage für Brandschutzmaßnahmen zu erheben. In 2008 wird eine Sonderumlage für eine Küchenerhaltung beschlossen. Beide Maßnahmen werden vor dem Jahr 2009 durchgeführt. Eine gegen Wohnungseigentümer W gerichtete Klage auf Zahlung des auf ihn jeweils entfallenden Anteils wird in 2010 abgewiesen, weil die beiden Beschlüsse wegen „mangelnder Bestimmtheit“ als nichtig angesehen werden.
- Am 1. Mai 2010 beschließen die Wohnungseigentümer im Hinblick auf diese Entscheidung erneut über die Erhebung der Sonderumlagen für die Brandschutzmaßnahmen (Tagesordnungspunkt 13) und für die Küchenerhaltung (Tagesordnungspunkt 14). Als Umlageschlüssel dienen die Miteigentumsanteile. Die von W gegen die genannten Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage ist Gegenstand eines BGH-Verfahrens mit dem Aktenzeichen V ZR 168/13.
- Im hiesigen Verfahren verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Zahlung der auf W entfallenden Anteile an den Sonderumlagen nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten.

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 167/13

---

- Eine Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung. Solange Beschlüsse nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden seien, sind sie daher gültig.

## BGH, Urteil v. 4.7.2014, V ZR 298/13

- In K's Sondereigentum wird im Januar 2009 als Folge eines Feuchtigkeitsschadens ein Befall mit giftigen Schimmelpilzen festgestellt, der das Sondereigentum für einen Zeitraum von zwanzig Monaten unbewohnbar macht. Nachdem K Schadenersatz bzw. Zahlung einer Entschädigung gemäß § 14 Nr. 4 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt hatte, beschließen die Wohnungseigentümer wie folgt (dieser Beschluss ist bestandskräftig):
- Der Versammlungsleiter stellt den Antrag, der K pauschal 3.000 EUR von den verlangten 5.710,50 EUR zu erstatten, und die Option einzuräumen, sofern die Gemeinschaft bei einer Schadenersatzklage gegen den Vorverwalter oder den Architekten rechtswirksam ihren Anspruch durchsetzen können, die restlichen Kosten inklusive der entgangenen Mieten einschließlich bis August 2010.
- K verlangt nun von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Zahlung in Höhe von 8.900,96 EUR nebst Zinsen aufgrund der ihr entstandenen Schäden.

## BGH, Urteil v. 4.7.2014, V ZR 298/13

---

- Beantragt ein Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihm eine Zahlung zu leisten hat, kann in dem Antrag der Antrag auf Abschluss eines Vergleichs und in der Beschlussfassung die Annahme des Angebots zu sehen sein.

## BGH, Urteil v. 9.5.2014, V ZB 123/13

- Im Grundbuch einer Teileigentumseinheit ist seit 1999 eine Auflassungsvormerkung für A und B eingetragen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zu deren Anlage das Teileigentum gehört, betreibt wegen titulierter Hausgeldansprüche aus dem Jahr 2008 die Zwangsversteigerung. Das Amtsgericht ordnet wegen der Ansprüche die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG an. Vor dem Versteigerungstermin teilen A und B mit, die Teileigentumseinheit sei am 15. Februar 2013 an sie aufgelassen worden. Sie hätten ferner ihre Eintragung als Eigentümer beantragt.
- Im Versteigerungstermin am 21. Februar 2013 nimmt das Vollstreckungsgericht die Auflassungsvormerkung nicht in das geringste Gebot auf. Mit Beschluss vom gleichen Tag wird C als Meistbietenden der Zuschlag erteilt. Die Vormerkung ist im Zuschlagsbeschluss nicht als bestehen bleibendes Recht aufgeführt.
- Gegen den Zuschlagsbeschluss gehen A und B vor.

## Gesetz § 10 Abs. 1 ZVG

- Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:
  - 2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, (...). Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. (...);
  - ...
  - 4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);

## BGH, Urteil v. 9.5.2014, V ZB 123/13

- Eine (Auflassungs-)Vormerkung ist im Zwangsversteigerungsverfahren wie ein Recht der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG zu behandeln.
- Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt, sind gegenüber einer Auflassungsvormerkung stets vorrangig. Diese ist nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen und erlischt mit dem Zuschlag; erwirbt der Vormerkungsberechtigte nach der Beschlagnahme das Eigentum, ist das Verfahren fortzusetzen und nicht gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG einzustellen.

## OLG München, Beschluss v. 28.1.2014, 34 Wx 318/13

- Wohnungseigentümer W schließt mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW einen Prozessvergleich, der nach § 278 Abs. 6 ZPO festgestellt wird. Der Prozessvergleich wird ca. ein halbes Jahr später ergänzt, was wiederum nach § 278 Abs. 6 ZPO festgestellt wird. Die Wohnungseigentümer bewilligen und beantragen, den Feststellungsbeschluss des Amtsgerichts ins Grundbuch einzutragen.
- Das Grundbuchamt meint, gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG bedürften zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger nicht der Eintragung. Auf den Hinweis, dass ein Prozessvergleich nicht zu den gerichtlichen Entscheidungen gehöre, begründet das Grundbuchamt dann seine Ablehnung damit, dass es an einer Eintragungsbewilligung in der Form des § 29 GBO fehle. Der nach § 278 Abs. 6 ZPO festgestellte Vergleich sei „kein Vergleich im Sinne von § 127a BGB“.



## OLG München, Beschluss v. 28.1.2014, 34 Wx 318/13

- Im Wohnungsgrundbuch ist nur „eintragungsfähig“, was „eintragungsbedürftig“ ist, um die Wirkungen des § 10 Abs. 3 WEG zu entfalten. Dazu gehören Beschlüsse nicht. Diese sind weder eintragungsfähig noch eintragungsbedürftig.

# LG München I, Urteil v. 13.1.2014, 1 S 1817/13 WEG

- In einer Wohnungseigentumsanlage ist nach § 15 der Gemeinschaftsordnung ein „Nutzungsentgelt“ (Betriebs- und Instandsetzungskosten sowie die Hausmeistergebühren) zu zahlen. Nach der Gemeinschaftsordnung ist die „derzeitige Höhe“ des Nutzungsentgelts in den einzelnen Kaufverträgen festgesetzt.
  - ▣ Nach § 23 Gemeinschaftsordnung kann die Gemeinschaftsordnung mit „Zustimmung von 4/5 aller vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer und, soweit erforderlich, der Zustimmung der Gläubiger aller derzeit im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) eingetragenen Lasten, sowie der Zustimmung des Verwalters“ geändert werden.
- Auf einer Versammlung im Mai 2012 wird (bloß) mehrheitlich beschlossen, „die bisher nach dem Verhältnis des ersten Hausgelds abgerechneten Positionen ab dem Wirtschaftsjahr 2012 nach Miteigentumsanteilen gemäß Teilungserklärung abzurechnen“. Hiergegen wendet sich ein Wohnungseigentümer. Der Beschluss ist seiner Ansicht nach nichtig, weil für die Änderung des vereinbarten Umlageschlüssels keine Beschlusskompetenz bestehe.

## LG München I, Urteil v. 13.1.2014, 1 S 1817/13 WEG



- Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel ergehen, sind, auch wenn das Quorum nicht erreicht ist, grundsätzlich lediglich anfechtbar.

- Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage W beschließen bereits im Jahre 1998, das gemeinschaftliche Eigentum instandzusetzen. Der Beschluss wird allerdings nicht durchgeführt.
- Wohnungseigentümer K, der wegen des Mangels des gemeinschaftlichen Eigentums einen Schaden hat, verklagt nun im Jahre 2011 die anderen Wohnungseigentümer auf Ersatz des Verzögerungsschadens seit 2008.

- Der einzelne Wohnungseigentümer hat gegen die anderen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass Beschlüsse, die den Zweck haben, einen Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht, umgesetzt werden; die Nichtumsetzung führt zur Verpflichtung zur Leistung von Schadenersatz.

# OLG München, Beschluss v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es das Haus A und das Haus B. In der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahre 1999 heißt es unter anderem wie folgt:
  - Die Wohnanlage besteht aus zwei wirtschaftlich selbständigen Mehrfamilienhäusern und einer Garagenanlage (vier Garagen). Die Wohnhäuser ... sind wirtschaftlich voneinander abgegrenzte Verwaltungseinheiten. Die Wohnungs- und Teileigentümer vereinbaren, diese Verwaltungseinheiten wirtschaftlich als selbständige Eigentümergemeinschaften zu behandeln, insbesondere alle anfallenden Kosten für die Verwaltungseinheiten getrennt zu ermitteln und abzurechnen, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist. Unbeschadet der §§ 26 ff. WEG haben die jeweiligen Eigentümer der Verwaltungseinheiten die alleinige Verwaltung dieser wirtschaftlich selbständigen Einheiten sowie der von dem jeweils dazugehörigen Sondernutzungsrecht betroffenen Teile des Gemeinschaftsgrundbesitzes. Die jeweiligen Eigentümer dieser Verwaltungseinheiten sind berechtigt, mit diesen Einheiten sowie von den Sondernutzungsrechten betroffenen Teilen des Gemeinschaftseigentums so zu verfahren, wie wenn die entsprechenden Verwaltungseinheiten auch rechtlich eine gesonderte Eigentümergemeinschaft wären. ... Vorstehende Regelung beinhaltet auch das Recht der jeweiligen Eigentümer der einzelnen Verwaltungseinheiten, bauliche Änderungen an dem zu den einzelnen Verwaltungseinheiten gehörenden Gebäulichkeiten gegenüber der derzeitigen Planung vorzunehmen, insbesondere kleine Anbauten zu erstellen ... Gleiches gilt für technische Einrichtungen und sonstige Anlagen am Gemeinschaftseigentum, soweit es zu der jeweiligen Verwaltungseinheit gehört. Die einzelnen Verwaltungseinheiten sind auch berechtigt, Sondernutzungsrechte bezüglich des zu ihrem Bereich gehörenden Gemeinschaftseigentums zu begründen. Von dieser Vereinbarung der getrennten wirtschaftlichen Verwaltung ausgenommen sind die gemeinschaftlichen Außenanlagen.

## OLG München, Beschluss v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- Auch 1999 wird dem Wohnungseigentum 1 im Haus A das Sondernutzungsrecht an einer in einem Lageplan rot schraffierten Gartenfläche einschließlich Terrasse zugewiesen. Alle Einheiten in Haus A gehören V. 2013 veräußert dieser dem K sein Wohnungseigentum 1 im Haus A. Mit dem Verkauf macht V von einem angenommenen Zuweisungsrecht Gebrauch und weist der Einheit 1 Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, einer Terrasse sowie an einem Raum zu, der bisher als Heizungsraum diente. Weil K auf der Terrasse einen Wintergarten errichten will, stellt V zum Inhalt des Sondernutzungsrechts an der Terrasse klar, dass K dort einen Wintergarten errichten darf.
- Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung des Sondernutzungsrechts am Keller bzw. an der Inhaltsänderung des Terrassensondernutzungsrechts ab. Es fehlten die Bewilligungen der Wohnungseigentümer von Haus B sowie die Bewilligung der betroffenen dinglich Berechtigten von Haus B. Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde.

## OLG München, Beschluss v. 6.6.2014, 34 Wx 346/13

- Haben die Wohnungseigentümer eines Hauses einer Mehrhausanlage die Beschlusskompetenz, dieses Haus allein zu verwalten, sind davon aber die Außenanlagen ausgenommen, können die Wohnungseigentümer des Hauses allein keine baulichen Veränderungen an einer Terrasse zustimmen.



# LG München I, Urteil v. 2.6.2014, 1 S 3223/12

- Wohnungseigentümer W greift die Beschlüsse zur Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen betreffend der Wirtschaftsjahre 2007, 2008 und 2009 hinsichtlich einzelner Abrechnungspositionen (Müllentsorgung und Gartengestaltung) an. Nach der Gemeinschaftsordnung bestehen drei „Untergemeinschaften“. Diese können über Angelegenheiten, welche nur „die eine oder die andere Untergemeinschaft“ betreffen, allein entscheiden. An den Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums in den jeweiligen Bereichen der Untergemeinschaften nehmen nur deren „Mitglieder“ teil. Die Untergemeinschaften können eigene Versammlungen abhalten. Angelegenheiten, „welche nicht nur eine Untergemeinschaft betreffen“, sollen bei der „Gesamtgemeinschaft verbleiben“. Eine Angelegenheit der „Gesamtgemeinschaft“ soll dabei auch dann vorliegen, „wenn die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums mit vernünftigem Aufwand nicht der einen oder anderen Untergemeinschaft zugeordnet werden können“. Die Erstellung eigener Wirtschaftspläne und Abrechnungen durch die Untergemeinschaften ist nicht vorgesehen.
- Bei der Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen betreffend der Wirtschaftsjahre 2007, 2008 und 2009 wurde jeweils so vorgegangen, dass die „Gesamtgemeinschaft“ über die Gesamtjahresabrechnung abgestimmt und zudem sämtliche gemeinschaftsbezogenen Zu- und Abflüsse den einzelnen Untergemeinschaften zugewiesen hat. Sodann genehmigten die einzelnen Untergemeinschaften jeweils die Einzeljahresabrechnungen.
- W, die nur Eigentümerin eines Stellplatzes ist, ist der Ansicht, die Beschlüsse entsprächen nicht den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung. Es sei nicht nachvollziehbar, sie an den Kosten der Müllentsorgung und Gartengestaltung zu beteiligen.

LG München I, Urteil v. 2.6.2014, 1 S 3223/12



- Beschlüsse einer Untergemeinschaft sind nichtig, soweit die Untergemeinschaft darin die ihr nach der Gemeinschaftsordnung zugewiesene Beschlusskompetenz überschreitet.

## LG Bamberg, Beschluss v. 2.4.2014, 1 S 20/13 WEG

- In einer Versammlung fragt Verwalter T, der für viele Wohnungseigentümer eine Vollmacht hat, den Vertreter V des Wohnungseigentümers W, ob V den Beschlussvorlagen zustimme. Andere Wohnungseigentümer sind nicht anwesend. V erklärt T nicht, wie er selbst abstimmt. Das Beschlussergebnis teilt T dem V auch nicht mit. Aus der Niederschrift, in dem Beschlüsse behauptet werden, kann nicht geschlossen werden, dass diese in der Versammlung verkündet worden sind. Auf W's Klage erklärt das Amtsgericht sämtliche angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt, weil solche nicht wirksam verkündet worden seien.
- Dagegen richtet sich die Berufung.

LG Bamberg, Beschluss v. 2.4.2014, 1 S 20/13 WEG



- Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses sind notwendige Entstehungsvoraussetzungen eines Beschlusses.

- Wohnungseigentümer W klagt gegen die anderen Wohnungseigentümer auf die Aufhebung einer Vereinbarung. Nach der Vereinbarung, die W eliminieren will, bedarf jeder Beschluss zurzeit einer Mehrheit von  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen. Dieses Quorum, das von Anfang an in der Wohnungseigentumsanlage galt, hält W für viel zu hoch.

LG München I, Urteil v. 13.6.2013, 36 S 10305/12



- An das Vorliegen der Voraussetzungen zur Änderung einer Vereinbarung ist ein strenger Maßstab anzulegen. Jeder Wohnungseigentümer darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass Vereinbarungen nicht ohne seine Zustimmung geändert werden.

## LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 14.3.2013, 2/13 T 90/12

- Eine „Untereigentümergeinschaft“ klagt rückständiges Hausgeld nebst Zinsen ein. Das Amtsgericht weist die Klage als unbegründet ab und verurteilt die „Untereigentümergeinschaft“, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Der Rechtspfleger setzt in einem Kostenfestsetzungsbeschluss 1.945,65 EUR nebst Zinsen als von der „Untereigentümergeinschaft“ an den beklagten Wohnungseigentümer zu erstattende Kosten fest.
- Hiergegen wendet sich die „Untereigentümergeinschaft“ mit ihrer Beschwerde, mit der sie rügt, dass sie nicht teilrechtsfähig sei.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 14.3.2013, 2/13 T 90/12



- Eine „Untereigentümergeinschaft“ ist kein Rechtssubjekt. Ein gegen sie ergangenes Sachurteil entfaltet keine Rechtswirkungen.





Verwalter

## BGH, Urteil v. 4.7.2014, V ZR 183/13

- Zu einem streitigen Zeitpunkt vor einer Begehung durch Verwalter V am 22. Juli 2005 wird als Grundlage einer Terrasse eine Betonfläche angelegt. 2009 beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Betonfläche zu beseitigen ist, Wohnungseigentümer B sie auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen habe. V sollte den Rückbau schriftlich verlangen und bei fruchtlosem Verstreichen der Frist vor Gericht durchsetzen.
- Mit einer am 31. Dezember 2009 eingegangenen Klage verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW von B Rückbau. Dieser beruft sich auf Verjährung.

## Gesetz: § 199 Abs. 1 BGB

---

- Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem
  - ▣ 1. der Anspruch entstanden ist und
  - ▣ 2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

## BGH, Urteil v. 4.7.2014, V ZR 183/13

- Den Wohnungseigentümern kann das Wissen des Verwalters bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche als eigene Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB entsprechend § 166 BGB zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG zur Ausführung zugewiesen haben.
- Die Zurechnung der Kenntnis des Verwalters wirkt im Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG nicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung zurück.

## BGH, Urteil v. 21.2.2014, V ZR 164/13

- Die G GmbH ist bis zum 27. Mai 2012 zur Verwalterin bestellt. Auch ihr Verwaltervertrag läuft bis zu diesem Tag. 2011 wird sie auf die H GmbH verschmolzen. Im November 2011 kündigen die Wohnungseigentümer wegen der Umwandlung den Verwaltervertrag und bestellen die C GmbH zur Verwalterin.
- Die gegen diese Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage der H GmbH verwirft das AG als unzulässig. Dagegen legt die H GmbH Berufung ein. Beim LG erweitert sie ihre Klage und beantragt hilfsweise festzustellen, dass das „Bestellungsverhältnis“ und der Verwaltervertrag der G GmbH auf sie übergegangen sind und bis zum 27. Mai 2012 fortbestanden hatten. Das LG weist die Berufung insgesamt zurück. Mit der Revision verfolgt die H GmbH ihre Feststellungsanträge weiter.

## Gesetz: § 2 UmwG

- Rechtsträger können unter Auflösung ohne Abwicklung verschmolzen werden
  - ▣ im Wege der Aufnahme durch Übertragung des Vermögens eines Rechtsträgers oder mehrerer Rechtsträger (übertragende Rechtsträger) als Ganzes auf einen anderen bestehenden Rechtsträger (übernehmender Rechtsträger) oder
  - ▣ im Wege der Neugründung durch Übertragung der Vermögen zweier oder mehrerer Rechtsträger (übertragende Rechtsträger) jeweils als Ganzes auf einen neuen, von ihnen dadurch gegründeten Rechtsträger
- gegen Gewährung von Anteilen oder Mitgliedschaften des übernehmenden oder neuen Rechtsträgers an die Anteilsinhaber (Gesellschafter, Partner, Aktionäre oder Mitglieder) der übertragenden Rechtsträger.

BGH, Urteil v. 21.2.2014, V ZR 164/13



- Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen Amt und Verwaltervertrag über.

## BGH, Urteil v. 20.2.2014, III ZR 443/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließt mit der X-GmbH im Jahre 1998 zwei Grundstücks- und Gebäudeserviceverträge für jeweils fünf Jahre. Die Verträge können nach Ablauf der Vertragslaufzeit von beiden Seiten mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende schriftlich gekündigt werden können. Kommt es nicht dazu, verlängern sie sich um weitere fünf Jahre.
- 2010 beschließen die Wohnungseigentümer, die Verträge außerordentlich zu kündigen. Verwalter V teilt der X-GmbH mit, dass er den Hausmeistervertrag fristlos kündigt. Die X-GmbH widerspricht der Kündigung und rügt eine fehlende „Vollmacht/Vollmachtsvorlage“.



## Gesetz: § 174 BGB

---

- Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

BGH, Urteil v. 20.2.2014, III ZR 443/13



- § 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar.

## LG Lüneburg, Urteil v. 18.3.2014, 9 S 70/13

- Wohnungseigentümer W geht gegen einen Beschluss aus dem Dezember 2012 vor, mit dem die V GmbH ab Januar 2013 für 5 Jahre zum Verwalter einer Hannoveraner Wohnungseigentumsanlage bestellt wird.
- W rügt unter anderem, die V GmbH habe ihren Sitz in Berlin.

LG Lüneburg, Urteil v. 18.3.2014, 9 S 70/13



- Der Verwalter muss seinen Sitz nicht am Ort der Wohnungseigentumsanlage haben.

## LG Düsseldorf, Urteil v. 18.10.2013, 25 S 7/13

- Mit einer Teilungserklärung vom 16. November 1995 teilt A ein Haus in 13 Einheiten auf. 2005 erwirbt C im Wege der Zwangsversteigerung zwei Einheiten. 2006 wird C auch zum Verwalter bestellt (sein Vorgänger war A).
- C macht gegenüber A als Prozessstandschafter Ansprüche auf Herausgabe von Bauzeichnungen, Auskunftserteilung über Vermietung von Gemeinschaftsflächen, Herausgabe von Mietzahlungen für Gemeinschaftsflächen und auf Rückbau von baulichen Veränderungen geltend.
- Das LG Düsseldorf verpflichtet A daraufhin im Jahre 2009 unter anderem dazu, Überdachungen zurückzubauen, eine Abgrenzungsmauer einschließlich Fenstern zu beseitigen, einen Raum frei zugänglich zu machen und dafür zu sorgen, dass die Nutzung von drei Einheiten von A als Bordell unterbleibt.

## LG Düsseldorf, Urteil v. 18.10.2013, 25 S 7/13

- In einer Versammlung vom 7. Februar 2012 wird D, ein enger Mitarbeiter von A, zum Verwalter gewählt. In dem daraufhin von C betriebenen Anfechtungsverfahren weist das Amtsgericht darauf hin, dass D's Wahl schon deshalb nicht ordnungsmäßig sein dürfte, da vor der Wahl keine weiteren Angebote eingeholt worden seien. In der Versammlung vom 13. Juli 2012 beschließen die Wohnungseigentümer daraufhin zum Tagesordnungspunkt 4 (Bestellung eines Hausverwalters für die Eigentümergeinschaft, eventuell Bestätigung des zu zum Tagesordnungspunkt 10 am 7. Februar 2012 getroffenen Beschlusses), über jede Bewerbung einzeln abzustimmen. Mehrere Bewerber vereinigen auf sich jeweils keine Mehrheit. Für D werden hingegen 750,5/1.000stel Anteile Ja-Stimmen von A und B, der mehrere Wohnungseigentumsrechte von A erworben hatte, gegen 249,5/1000stel Anteile Nein-Stimmen von C abgegeben.
- C geht auch gegen diese Wahl vor.

- Der Bestellungsbeschluss widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in der Person des Gewählten ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung vorliegt. Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit können nur Tatsachen berücksichtigt werden, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorgelegen haben bzw. bekannt waren. Bei der Anfechtung des Bestellungsbeschlusses sind höhere Anforderungen an das Vorliegen des wichtigen Grundes als bei der Abberufung zu stellen.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 4.12.2013, 2/13 S 94/12

- Wohnungseigentümer W wendet sich mit seiner Anfechtungsklage gegen einen Beschluss, mit dem die X-UG (haftungsbeschränkt) zum Verwalter bestellt ist.
- W rügt, dass die Wohnungseigentümer vor der Bestellung keine ausreichenden Informationen über die X-UG (haftungsbeschränkt) eingeholt hatten.



## Gesetz: § 5a GmbHG

---

- Eine Gesellschaft, die mit einem Stammkapital gegründet wird, das den Betrag des Mindeststammkapitals nach § 5 Abs. 1 GmbHG unterschreitet, muss in der Firma abweichend von § 4 die Bezeichnung „Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt)“ oder „UG (haftungsbeschränkt)“ führen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 4.12.2013, 2/13 S 94/12



- Wohnungseigentümer müssen vor der Bestellung eines Verwalters Gewissheit darüber verschaffen, ob der als Verwalter in Aussicht Genommene über finanzielle Mittel verfügt und ausreichende Sicherheiten stellen kann.

LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2013, 1 S 416/12



- Wohnungseigentümer W geht gegen die Wiederbestellung von Verwalter V vor. Er meint, dessen Vergütung sei zu hoch.

LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2013, 1 S 416/12



- Wohnungseigentümer sind nicht gehalten, stets den billigsten Verwalter zu wählen. Sie können bei der Entscheidungsfindung auch andere Gesichtspunkte mitberücksichtigen, insbesondere die Zuverlässigkeit und den Umfang der Aufgabenerfüllung.

## OVG Saarland v. 3.09.2014, 2 B 318/14

- Die Bauaufsichtsbehörde fordert Verwalter V zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs für alle Wohnungen des Gebäudes sowie zur Schaffung sicher benutzbarer Nottreppenräume bis zur Fertigstellung eines zweiten Rettungswegs auf. Beide Anordnungen erklärt die Bauaufsichtsbehörde für sofort vollziehbar.
- Gegen diesen Bescheid wendet sich V. Er macht geltend, er sei lediglich Verwalter und daher nicht die richtige Adressat der Anordnung.

## Gesetz: § 27 WEG



- Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
- ...
  - ▣ 2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

## OVG Saarland v. 3.09.2014, 2 B 318/14

- Die Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs bei einem sechsgeschossigen Gebäude aus Gründen des Brandschutzes überschreitet die eigenständigen Befugnisse des Verwalters. Wird der Verwalter ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, ist das unzulässig.
- Etwas anderes gilt, wenn der Verwalter als Sofortmaßnahme ein Gerüst errichten lassen soll.

## VG Bayreuth, Urteil v. 7.11.2013, B 2 K 13.700

- Wohnungseigentümer wenden sich mit ihrer Klage gegen eine Anordnung, mit der sämtliche Wohnungseigentümer – und damit auch die Kläger – zur Vorlage einer Bescheinigung eines Prüfsachverständigen über die Wirksamkeit und Betriebssicherheit der Brandmeldeanlage, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und der der Sicherheitsstromversorgung verpflichtet wurden.
- Die klagenden Wohnungseigentümer wenden ein, nicht sie, sondern der Verwalter sei verpflichtet, für einen ordnungsgemäßen Bestand und für eine ordnungsgemäße Sicherung der Wohnungseigentumsanlage Sorge zu tragen.



## VG Bayreuth, Urteil v. 7.11.2013, B 2 K 13.700

- Der Verwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG als „Störer“ anzusehen, wenn er technische Einrichtungen nicht prüft.

## AG Siegburg, Urteil v. 18.12.2013, 150 C 40/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW geht im Wege des Arrestes gegen ihren ehemaligen Verwalter V vor. V hat das Verwaltungsvermögen auf Konten eingezahlt, deren Inhaber er ist. Die GdW behauptet, V habe ihr ein Sparbuch mit dem Bemerken vorgelegt, darauf befände sich ein Teil ihrer Rückstellungen. Dasselbe Sparbuch sei von V indessen auch einer anderen Gemeinschaft mit dem Hinweis, vorgelegt worden, auf dem Konto befänden sich deren Rückstellungen.
- Im Termin vor dem Amtsgericht behauptet V, sämtliche Rückstellungen seien noch vorhanden. Er könne das aber leider nicht belegen, da ihm hierüber keine Unterlagen zur Verfügung stünden.

AG Siegburg, Urteil v. 18.12.2013, 150 C 40/13



- Konten über das Vermögen einer Wohnungseigentümergeinschaft sind vom Verwalter als „Fremdkonten“ zu führen.

- Wohnungseigentümer beschließen 2010 eine Änderung des Verwaltervertrages.
  - Danach ist der Verwalter nunmehr berechtigt und verpflichtet, zur Verwaltung der eingenommenen Gelder „ein Bankkonto in Form eines Treuhandkontos“ anstatt - wie bisher - „Bankkonten in Form offener Fremdkonten“ einzurichten.
- Hiergegen geht Wohnungseigentümer W vor.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 11.12.2013, 2-13 S 6/11

- Der Beschluss, dem Verwalter das Führen eines Treuhandkontos zu gestatten, ist nicht ordnungsmäßig.

## LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2013, 1 S 416/12

- Verwalter V beauftragt Rechtsanwalt R, die Wohnungseigentümer W 1 bis W 20 gegen den gegen die Wiederbestellung V's klagenden Wohnungseigentümer W 21 im Rahmen einer Anfechtungsklage zu vertreten.
- W 21 rügt prozessual, dass V gar nicht berechtigt gewesen sei, R zu beauftragen.

LG Dortmund, Urteil v. 10.9.2013, 1 S 416/12

- Die Vertretungsbefugnis des Verwalters in Passivprozessen ist grundsätzlich umfassend zu verstehen. Sie schließt die Berechtigung ein, einen Rechtsanwalt als Prozessvertreter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 21.5.2014, 2-13 S 168/13

- Wohnungseigentümer beschließen wie folgt: „Die Verwaltung wird der Eigentümergemeinschaft und den Mietern eine allgemeingültige Hausordnung zukommen lassen“.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer W im Wege der Anfechtungsklage vor.



LG Frankfurt a.M., Urteil v. 21.5.2014, 2-13 S 168/13



- Wohnungseigentümer können dem Verwalter nicht im Wege des Beschlusses die Aufgabe übertragen, eine Hausordnung zu erstellen. Hierfür besteht keine Beschlusskompetenz.

# AG München, Urteil v. 11.4.2014, 481 C 31813/13 WEG

- Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter V durch Beschluss, wegen einer aus Sicht der Wohnungseigentümer nicht zulässigen Dachaufstockung einen Fachanwalt für Baurecht „in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat“ zu beauftragen. Die Kosten für den Rechtsanwalt sollen von den Wohnungseigentümern getragen werden und dürfen maximal 1.000 EUR betragen.
  - ▣ V schließt daraufhin mit der Rechtsanwaltskanzlei L eine Vergütungsvereinbarung, die ohne Kostendeckelung einen Stundensatz von 300 EUR beinhaltet. Auf dieser Grundlage stellt L der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 6.735,40 EUR in Rechnung.
- Die Wohnungseigentümer halten dies nicht für in Ordnung. Sie ermächtigen daher den aktuellen Verwalter, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Klage gegen V auf Schadenersatz zu beauftragen. In Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nimmt er V auf Zahlung von Schadenersatz in Höhe von 5.735,40 EUR in Anspruch.

## AG München, Urteil v. 11.4.2014, 481 C 31813/13 WEG

---

- Wird der Verwalter zu Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Maßgabe ermächtigt, dass die Kosten maximal 1.000 EUR betragen dürfen, verletzt er seine Pflicht zur Durchführung des Beschlusses, wenn er eine Honorarvereinbarung ohne Kostendeckelung abschließt.

## AG Bensheim, Urteil v. 28.2.2014, 6 C 582/13 (15)

- Wohnungseigentümer erteilen „der Verwaltung“ durch Beschluss „Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2011/12“.
- Wohnungseigentümer W greift den Entlastungsbeschluss an. Eine Entlastung des Verwalters müsse generell oder jedenfalls bei der Möglichkeit etwaiger Schadenersatzansprüche unterbleiben. Zurzeit seien aber Ansprüche der „Wohnungseigentümergeinschaft“ gegen den Verwalter nicht nur denkbar, sondern sehr wahrscheinlich. Der Verwalter habe ohne Beschluss der Wohnungseigentümer einen Vertrag geschlossen.

## AG Bensheim, Urteil v. 28.2.2014, 6 C 582/13 (15)

---

- Ein Verwalter ist nicht zu entlasten, wenn gegen ihn erkennbar Schadenersatzansprüche in Betracht kommen.

## OLG Düsseldorf, Urteil v. 17.6.2014, 20 U 16/14

- V ist für Wohnungseigentümer W als Sondereigentumsverwalter tätig. Für W beauftragt V einen Werkunternehmer. Als dieser seinen Werklohn einklagt, hilft V dem W bei der Verteidigung und fertigt zwei Schriftsätze.
- K, eine Industrie- und Handelskammer, nimmt V auf Unterlassung in Anspruch. Sie meint, K habe gegen das RDG verstoßen und verlangt von V, es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr Rechtsdienstleistungen in fremden Angelegenheiten anzubieten und/oder zu erbringen, soweit sie nicht eine Nebentätigkeit zu der Tätigkeit als Haus- und Wohnungsverwalter darstellen, nämlich für Dritte gerichtliche Schriftsätze vorzubereiten, mit denen Gewährleistungs- und andere auf einem Mangel beruhende Ansprüche geltend gemacht werden.

- Zur wirtschaftlichen Tätigkeit eines Verwalters als Sondereigentumsverwalter können alle Rechtsangelegenheiten gehören, die die Beziehungen zu Mietern, Bauhandwerkern, Lieferanten und Personal betreffen. Hierunter mag auch eine außergerichtliche Beratung und Vertretung zu verstehen sein. Beiträge zur Führung eines Werklohnprozesses für den Eigentümer in Gestalt der Abfassung von Schriftsätzen für das Gericht erfolgen nicht „im Zusammenhang mit einer Hausverwaltung“.



Verwaltung



## AG Bad Homburg, Urteil v. 29.1.2014, 2 C 1749/13 (22)

- Wohnungseigentümer beschließen im Juni 2012, dass der Verwalter drei Angebote zur Installation von Rauchwarnmeldern gemäß den gesetzlichen Vorlagen zur nächsten ordentlichen Versammlung vorlegen soll. Im Juni 2013 beschließen die Wohnungseigentümer ferner, dass die X-GmbH in alle Sondereigentumseinheiten Rauchwarnmelder einbauen und künftig jährlich warten soll. Die Mittel für den Kauf und Installation sollen aus der Instandsetzungsrückstellung genommen werden, die jährlichen Kosten sollen über den Wirtschaftsplan aufgebracht werden. Wohnungseigentümer W, der in seinem Sondereigentum nach dem Juni 2012 bereits drei Rauchwarnmelder eingebaut hat, geht gegen den Beschluss vor.

## AG Bad Homburg, Urteil v. 29.1.2014, 2 C 1749/13 (22)

---

- Muss ein Wohnungseigentümer aufgrund eines Beschlusses damit rechnen, dass der Einbau von Rauchwarnmelder im Sondereigentum beschlossen wird, kann er gegen die Ordnungsmäßigkeit des Einbaubeschlusses nicht geltend machen, er habe mittlerweile selbst Rauchwarnmelder eingebaut.

## LG Braunschweig, Urteil v. 7.2.2014, 6 S 449/13 (154)

- Wohnungseigentümer W wendet sich im Wege der Anfechtungsklage gegen den Beschluss, Rauchwarnmelder im Rahmen eines 10-Jahres-Vertrages anzumieten und einer Drittfirma die Funktionsprüfung, Wartung und Dokumentation vertraglich zu überlassen, wobei die Kosten jeweils im Rahmen der Abrechnung nach Miteigentumsanteilen verteilt werden sollen.
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Der Beschluss widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Tatsache, dass W bereits seit einigen Jahren in seinen Räumen Rauchwarnmelder betreibe, die der DIN-Norm 14676 entsprechen, sei nicht berücksichtigt worden. Vielmehr werde W an den Kosten für die Anschaffung und Wartung anderer Rauchwarnmelder belastet, obwohl für seine Wohneinheit kein Bedürfnis dafür bestehe. Dagegen richtet sich die Berufung der von W beklagten Wohnungseigentümer.

## LG Braunschweig, Urteil v. 7.2.2014, 6 S 449/13 (154)

---

- Statt eines einheitlichen Wartungsvertrages reicht es, wenn der Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft hat, dem Verwalter nachweist, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dass die Wartung in dem erforderlichen Umfang durchgeführt wird.

## LG München I, Urteil v. 6.2.2014, 36 S 9481/13

- Wohnungseigentümer beschließen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen mit einem Wert von etwa 12.000 EUR einzubauen. Verwalter V hatte zuvor vier Angebote für die Arbeiten eingeholt.
- Wohnungseigentümer W geht gegen diesen Beschluss vor.

LG München I, Urteil v. 6.2.2014, 36 S 9481/13

- Vor einer Instandsetzung müssen mehrere Angebote eingeholt werden.
- Die Angebote müssen vergleichbar sein.

# AG Stade, Urteil v. 16.1.2014, 64 C 632/13

- In der Versammlung weist Verwalter V zum Tagesordnungspunkt 10 darauf hin, dass die Abdichtung der Balkone sanierungsbedürftig sei. Er fügt der Niederschrift ein Foto und einen Kostenvoranschlag der X-GmbH bei. Es sei von Gesamtkosten (inklusive Gerüst, Abbruch, Dachdecker- und Malerarbeiten) von ca. 6.900 EUR auszugehen. Zum Tagesordnungspunkt 10 wird dann wie folgt beschlossen:
  - ▣ Es wird beschlossen, die Sanierung der Balkone ... (die Balkone an der Straßenseite) zu beauftragen. Es soll noch von der Firma ... ein Kostenvoranschlag eingeholt werden. Es wird ein Holzbelag (witterungsbeständiges Holz) aus Kostengründen akzeptiert, sofern die jetzigen Höhen eingehalten werden können. Herr ... wird darüber hinaus auch einen Kostenvoranschlag einer regionalen Firma einholen. Die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage.
- Wohnungseigentümer W ist der Auffassung, der Beschluss entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es fehle sowohl an einer Bestandsaufnahme wegen des Zustandes der straßenseitigen Balkone als auch an einem Sanierungskonzept. Auch läge deshalb ein Verstoß gegen die ordnungsmäßige Verwaltung vor, weil zuvor nicht mehrere Alternativ- bzw. Konkurrenzangebote eingeholt worden seien.

## AG Stade, Urteil v. 16.1.2014, 64 C 632/13

---

- Vor dem Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme ist eine Bestandsaufnahme über Umfang der Schäden und der möglichen Verursachung erforderlich.
- Ein Wohnungseigentümer kann nicht verpflichtet werden, der Vergabe von Erhaltungsarbeiten auf der Grundlage von Vergleichsangeboten zuzustimmen, die erst noch eingeholt werden müssen.



## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 91/13

- Wohnungseigentümer gestatten 2012 Verwalter V durch Beschluss, bei Liquiditätsengpässen bis zur Höhe von 10.000,00 EUR kurzfristig auf die Instandhaltungsrückstellung zurückzugreifen.
- Hiergegen geht Wohnungseigentümer W vor.

## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 16.7.2014, 2-13 S 91/13

- Wohnungseigentümer können im Einzelfall beschließen, bei Liquiditätsengpässen auf die Instandhaltungsrückstellung zurückzugreifen.
- Der Rückgriff entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Modalitäten der Inanspruchnahme präzise geregelt sind.
- Unter anderem sind die Höhe einer unantastbaren eisernen Reserve wie auch die zeitliche Komponente dieser Maßnahme zu definieren.

## LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 27.1.2014, 2/13 T 56/13

- Wohnungseigentümer W geht gegen einen Beschluss vom 7. Mai 2011 vor, mit dem V bis Ende 2011 erneut zum Verwalter bestellt wird. Nach Ende der Amtszeit erklärt W seine Anfechtungsklage für „erledigt“.
  - Das Amtsgericht legt V die Kosten des Rechtsstreits auf. W's Klage hätte Erfolg gehabt. V hätte bei der Ladung den Antrag mehrerer Wohnungseigentümer außer Acht gelassen, mit welchem die Erörterung und Beschlussfassung zur Verwalterneuwahl beantragt worden sei. Stattdessen habe sie mit dem Tagesordnungspunkt „Wahl der B. Städtebau Immobilienverwaltung GmbH“ lediglich ihre Wahl auf die Tagesordnung gesetzt.
- Hiergegen richtet sich V's sofortige Beschwerde.

## LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 27.1.2014, 2/13 T 56/13

- Eine Kostenbelastung des Verwalters im Zuge einer nach § 91a ZPO zu treffenden Kostenentscheidung kommt regelmäßig nicht in Betracht.

## LG Köln, Urteil v. 5.9.2013, 29 S 40/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW macht gegen den ehemaligen Wohnungseigentümer W – dessen Wohnungseigentum wurde am 11. Oktober 2011 versteigert – Hausgeldansprüche geltend.
- W wendet unter anderem ein, die Gemeinschaft sei wegen der Treue- und Rücksichtnahmepflichten verpflichtet gewesen, die gegen ihn gerichteten Forderungen vorrangig im Rahmen der Zwangsversteigerung seines ehemaligen Wohnungseigentums geltend zu machen. Hilfsweise rechne er daher mit Schadenersatzansprüchen in Höhe der Hausgelder auf, die im Wege der vorrangigen Anmeldung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG aus dem Versteigerungserlös hätten erlangt werden können.

LG Köln, Urteil v. 5.9.2013, 29 S 40/13



- Eine Haftung des Verwalters kommt in Betracht, wenn er schuldhaft die Anmeldung von Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren unterlässt.



# Versammlung

## BGH, Urteil v. 6.12.2013, V ZR 85/13

- Wohnungseigentümer E nimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer G in einem Rechtsstreit auf Zahlung von 30.067,52 EUR in Anspruch. In einer Versammlung vom 26. März 2008 wird unter Tagesordnungspunkt 6 erörtert, wie von Seiten der G auf diese Klage zu reagieren sei. Die Wohnungseigentümer „beschließen“, E bei der Abstimmung, wie sich G verhalten soll, vom Stimmrecht auszuschließen. Weiter beschließen sie, dass sich G gegen die Klage verteidigen und zur Durchsetzung ihrer Interessen einen Rechtsanwalt beauftragen soll. Zudem wird der Verwalter beauftragt, dem Rechtsanwalt eine übliche Prozessvollmacht zu erteilen.
- F, die zugleich als Vertreterin von E auftritt, stimmt jeweils mit „nein“. Die Nein-Stimme von E wird vom Verwalter im Hinblick auf den beschlossenen Stimmrechtsausschluss nicht gewertet. Hiergegen wenden sich E und F. Sie wollen den Beschluss unter Tagesordnungspunkt 6 für ungültig erklären und das Abstimmungsergebnis mit zwei Ja- und zwei Nein-Stimmen feststellen lassen.



## BGH, Urteil v. 6.12.2013, V ZR 85/13

- Ein Wohnungseigentümer unterliegt in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG einem Stimmverbot, wenn er einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt und verfahrensbezogene Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung sind.

## AG Bünden, Urteil v. 7.4.2014, 2 C 359/12

- Zwischen Verwalterin V und Wohnungseigentümerin W bestehen seit Jahren Differenzen über die Art und Weise der Verwaltung. 2012 lädt V zu einer Versammlung in die Wohnung von Wohnungseigentümer B ein (ihrem Ehemann). W schreibt daraufhin V an und äußert ihre Bedenken hinsichtlich der Versammlungsstätte. Die Versammlung findet – ohne W – dennoch in B's Wohnung statt. W ist der Ansicht, die Beschlüsse seien aufgrund des für sie unzumutbaren Tagungsortes unwirksam.

## AG Bünden, Urteil v. 7.4.2014, 2 C 359/12

---

- Bestehen zwischen einem Wohnungseigentümer und dem Verwalter erhebliche Differenzen, ist die Wohnung des Verwalters eine unzumutbare Versammlungsstätte für eine Versammlung.

## AG Büdingen, Urteil v. 7.4.2014, 2 C 359/12

---

- Wohnungseigentümer W greift den Beschluss an, mit dem die Abrechnungen für die Jahre 2009/2010 genehmigt wurden. Er meint, es hätte über die Abrechnungen nicht abgestimmt werden dürfen, da die Abrechnungen der Ladung zu Versammlung nicht beigefügt gewesen seien.

## AG Büdingen, Urteil v. 7.4.2014, 2 C 359/12

---

- Mit der Ladung sind der Wirtschaftsplan und der Einzelwirtschaftsplan des betreffenden Wohnungseigentümers sowie die Abrechnung und die betreffende Einzelabrechnung mitzuzusenden.

- Verwalterin V lädt die 13 Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 6. August 2012 zu einer Versammlung am 21. August 2012 ein.
- Wohnungseigentümer W greift eine Reihe der dort gefassten Beschlüsse wegen eines behauptet formellen Beschlussmangels an. W rügt zum einen, die Einladung erst am 8. August 2012 und damit zu spät erhalten zu haben. Zum anderen rügt W, dass die Versammlung nach der Gemeinschaftsordnung bereits im ersten Quartal durchzuführen gewesen wäre.

## LG Karlsruhe, Urteil v. 25.10.2013, 11 S 16/13

- Beschlüsse die in einer Versammlung gefasst werden, die außerhalb eines dafür vereinbarten Zeitraums stattfindet, sind nicht zwingend für ungültig zu erklären.
- Weicht der Verwalter von der vereinbarten Ladungszeit ab, muss er bei der Terminierung aber in gesteigertem Maße auf die Belange der Eigentümer Rücksicht nehmen.

## AG Heiligenstadt, Urteil v. 20.12.2013, 3 C 331/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen zum Tagesordnungspunkt 11 „Novellierung der Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung“ wie folgt: „Die Kosten der Legionellenuntersuchung nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) werden allein den Eigentümern auferlegt, die ihre Wohnungen vermietet haben“. Dagegen wendet sich Wohnungseigentümer W. Aufgrund der Einladung habe er nicht damit rechnen müssen, dass über eine Veränderung der Kostenverteilung diskutiert und ein Beschluss gefasst werden solle.



## AG Heiligenstadt, Urteil v. 20.12.2013, 3 C 331/13

---

- Die Bezeichnung „Novellierung der Trinkwasserversorgung - Legionellenprüfung“ lässt nicht erkennen, dass über die Umlage der Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Trinkwasserverordnung entschieden werden soll.

- Verwalter V lädt zur Versammlung für ein im Miteigentum stehendes Wohnungseigentum zwar die Ehefrau (die Beklagte zu 3), nicht aber den von ihr getrennt lebenden Ehemann (den Beklagten zu 4) ein.
- Wohnungseigentümer W greift die in der Versammlung gefassten Beschlüsse an, mit dem die Abrechnung und die Einzelabrechnungen genehmigt wurden. Als einen formellen Beschlussmangel sieht er die fehlende Ladung des Beklagten zu 4) an.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13



- Steht ein Wohnungseigentum im Miteigentum, sind sämtliche Miteigentümer zu laden.

- Verwalterin V lädt zur Versammlung im August 2012 ein.
- Wohnungseigentümer W meint, die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse litten unter einem formellen Beschlussmangel: Die Versammlung habe nicht in den Sommerferien stattfinden dürfen, da in Baden-Württemberg im gesamten August 2012 Sommerferien der Schulen stattfanden. Die Eigentümer wohnten überwiegend in Südbaden.

LG Karlsruhe, Urteil v. 25.10.2013, 11 S 16/13

---

- Wird eine Versammlung der Eigentümer innerhalb der Schulferien einberufen, widerspricht dies in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Einhaltung der zweiwöchigen Mindest-Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG reicht in einem solchen Fall nicht aus.

## LG Landau, Urteil v. 24.6.2012, 3 S 177/12

- Der gewerblich handelnde Verwalter V besitzt eine Stimmrechtsvollmacht des „Mehrheitseigentümers“ M. V lässt die Versammlung durch einen Mitarbeiter A leiten. In der Versammlung kann der Mitarbeiter nicht M's Originalvollmachtsurkunde, sondern nur eine Kopie vorlegen. Mehrere Wohnungseigentümer weisen daraufhin V als Vertreter zurück. Trotz der Zurückweisung zählt A die von ihm selbst für V und damit für M abgegebenen Stimmen mit.
- Gegen die so gefassten Beschlüsse geht Wohnungseigentümer W vor. Das Amtsgericht gibt seiner Klage statt und legt dem beigeladenen und beigetretenen V nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits auf. Gegen die Entscheidung legt V Berufung ein.

LG Landau, Urteil v. 24.6.2012, 3 S 177/12



- Der Bevollmächtigte muss in der Versammlung in der Lage sein, seine Vollmacht durch Vorlage des Originals der Vollmachturkunde zu beweisen.

## LG Dortmund, Urteil v. 19.11.2013, 1 S 296/12

- In einer Versammlung werden die Punkte „Rauchverbot für die Dauer der Versammlung“ sowie „Neuwahl des Beirates bzw. eines neuen Beiratsmitgliedes“ erörtert. Für das Rauchverbot ergibt eine „Vorumfrage“, dass sich für einen Beschluss keine Mehrheit finden würde. Von einem förmlichen Beschluss wird daher Abstand genommen.
- Wohnungseigentümer W meint, im Verhalten der Wohnungseigentümer „liege jeweils ein Beschluss“. Diesen greift er jeweils an. Ferner klagt er mit folgendem Antrag auf Verpflichtung: „Die Eigentümer beschließen für die Dauer der Eigentümerversammlungen ein Rauchverbot. Die Versammlungen sind bei Bedarf auf Antrag der Raucher um jeweils fünf Minuten zu unterbrechen, um außerhalb des Versammlungsraumes rauchen zu können.“



LG Dortmund, Urteil v. 19.11.2013, 1 S 296/12

- In der Versammlung darf nicht geraucht werden, wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt.

# Bauliche Veränderungen

## BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

- Eine Wohnungseigentumsanlage stellt sich so dar, dass jedem Wohnungseigentümer an den Räumen seines „Reihenhauses“ das Sondereigentum zusteht.
- Anfang 2008 überdacht Wohnungseigentümer W 1 „seine“ Terrasse. Auf einer Versammlung wird über die Überdachung diskutiert, aber nicht beschlossen. Es wird in Aussicht genommen, die Frage der Überdachung schriftlich zu regeln. Dazu kommt es aber nicht. Mit der Klage verlangt W 2 – der unmittelbare Nachbar von W 1 –, dass dieser die Terrassenüberdachung entfernt.

## BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

- Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Veränderung (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert; eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.

## BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

- Wohnungseigentümer W verlangt die Feststellung, dass Wohnungseigentümer T verpflichtet ist, „mögliche Schäden an der Außenwand „seines“ Hauses, die durch das Anbringen der Terrassenüberdachung entstanden sind und durch die erfolgte Entfernung der Terrassenüberdachung noch entstehen, zu beseitigen“.
- Vor dem Landgericht Hamburg hat er mit der Klage Erfolg. T sei gegenüber W gemäß §§ 823 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB verpflichtet, mögliche Schäden an der Außenwand „seines“ Hauses zu beseitigen.

## BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

- Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einheitlich geltend zu machen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Dies gilt auch für Wiederherstellungsansprüche gemäß § 823 Abs. 1 in Verbindung mit § 249 Abs. 1 BGB.

## BGH, Urteil v. 24.1.2014, V ZR 48/13

- Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich, der F GmbH zu gestatten, Antennen zu verlegen und hierzu auf dem Dach des bis dahin nicht mit Mobilfunksendeanlagen versehenen Aufzugshauses drei Antennenträger zu errichten. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus einem 22-stöckigen Hochhaus mit Flachdach. Auf diesem befinden sich bereits zwei Mobilfunksendeanlagen. Eine der Anlagen wird von der F GmbH betrieben.
- Gegen den Beschluss geht Wohnungseigentümer W vor, dem eine Dachgeschosswohnung und darüber hinaus ein weiteres Wohnungseigentum gehört.

BGH, Urteil v. 24.1.2014, V ZR 48/13

---

- Die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft bedarf der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (§ 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG).



- Wohnungseigentümer W errichtet auf seiner Gartensondernutzungsfläche eine Pergola aus Aluminium (vorher stand dort jahrelang eine aus Holz). Oberhalb der Pergola bringt er eine Markise an.
- Wohnungseigentümer K stört sich hieran und klagt auf Entfernung. Zusätzlich klagt er darauf, dass W den ursprünglichen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums in diesem Bereich wieder herzustellen hat.

LG Frankfurt a.M., Urt. v. 30.4.2014, 2-13 S 38/13

---

- Kann von einem Wohnungseigentümer wegen Eintritts der Verjährung keine Beseitigung mehr verlangt werden, ist er dennoch nicht berechtigt, den errichteten Zustand weiter zu verändern, etwa indem er den von ihm geschaffenen baulichen Zustand modernisiert oder instandsetzt.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 18.12.2013, 2-13 S 82/12

- Wohnungseigentümer B errichtet auf der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenfläche eine Gabionenwand (Steinwand).
- Wohnungseigentümer K verlangt, dass B diese wieder abbaut.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 18.12.2013, 2-13 S 82/12

---

- Die Errichtung der Gabionenwand (Steinwand) stellt in der Regel eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Ihre Errichtung geht über das hinaus, was üblicherweise mit der Gartengestaltung und der Gartenpflege verbunden ist.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 11.11.2013, 2-13 S  
24/13

---

- Wohnungseigentümer W montiert an einer Balkonunterseite die Attrappe einer Videokamera. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von ihm die Beseitigung der Attrappe.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 11.11.2013, 2-13 S  
24/13

---

- Die Installation der Attrappe einer Videokamera an der Balkonunterseite ist eine bauliche Veränderung. Sie beeinträchtigt die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus, weil sie nicht funktionstüchtig ist.
- Die bloße Befürchtung der Überwachung durch eine Videokamera ist keine Beeinträchtigung.

## LG Berlin, Urteil v. 16.7.2013, 55 S 171/12 WEG

- Wohnungseigentümer W, Eigentümer eines Sondereigentums, das im Dach liegt (Dachgeschosseinheit), will einen „Dachbalkon“ errichten. Er beruft sich für die Zulässigkeit dieser Maßnahme auf die Gemeinschaftsordnung, nach der die anderen Wohnungseigentümer die Errichtung dulden müssen. Auf einer Versammlung bittet er dennoch um Zustimmung zum Vorhaben. Der Beschlussantrag findet aber keine Mehrheit – weshalb der Verwalter verkündet, eine Zustimmung sei nicht erteilt.
- Gegen diesen Beschluss geht W vor.

LG Berlin, Urteil v. 16.7.2013, 55 S 171/12 WEG



- Auch bei einer bereits vereinbarten Zustimmung zu einem Balkonanbau können die Wohnungseigentümer noch über die genaue Ausführung abstimmen.



## AG Hattingen, Urteil v. 23.1.2014, 28 C 30/13

- Wohnungseigentümer W ist der Auffassung, die Ablehnung seines Antrages, es ihm zu gestatten, neben der bestehenden Satellitenempfangsanlage eine weitere Satellitenanlage zu installieren, mit welcher der Empfang von „Hot Bird“ möglich sei, entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Dementsprechend seien die anderen Wohnungseigentümer dahingehend zu verurteilen, es zu gestatten, eine derartige Satellitenanlage aufzustellen. Er habe ein berechtigtes Interesse an der Durchführung der Maßnahme, da er nur über diese Anlage Nachrichten aus Oberschlesien empfangen könne, nicht aber über das installierte System.

## AG Hattingen, Urteil v. 23.1.2014, 28 C 30/13

---

- Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf eine Satellitenanlage für spezielle polnische Sender, wenn die bestehende andere polnische Sender empfängt und der Wohnungseigentümer im Übrigen das Internet nutzen kann.

## LG Karlsruhe, Urteil v. 8.8.2014, 11 S 34/14

- Wohnungseigentümer B montiert auf seiner Dachterrasse ein Sonnensegel. Außerdem befestigt er an der Außenseite seines Terrassengeländers licht- und sichtundurchlässige Sichtschutzmatten.
- Wohnungseigentümer K nimmt B auf „Rückbau“ in Anspruch.

## LG Karlsruhe, Urteil v. 8.8.2014, 11 S 34/14

- Die Montage eines Sonnensegels auf einer Dachterrasse stellt wegen der damit verbundenen optischen Veränderung des Erscheinungsbilds des Gebäudes einen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar.
- Entsprechendes gilt für an der Außenseite eines Terrassengeländers befestigte licht- und sichtundurchlässige Sichtschutzmatten.

# Umlageschlüssel

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13

- In der Wohnungseigentumsanlage T wird ein Hotel betrieben. In der Versammlung vom 5. Mai 2007 wird eine Sonderumlage für Brandschutzmaßnahmen, am 17. Mai 2008 eine für die Sanierung der Hotelküche gefasst. Beide Maßnahmen werden vor dem Jahr 2009 durchgeführt. Alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme von Wohnungseigentümer W zahlen ihren Anteil an den Sonderumlagen. Eine gegen W gerichtete Klage auf Zahlung des auf ihn entfallenden Anteils weist das Landgericht ab. Es sieht die beiden Beschlüsse wegen mangelnder Bestimmtheit als nichtig an; die Kosten erlegt es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf. In der Versammlung vom 1. Mai 2010 wird die Abrechnung für das Jahr 2009 beschlossen, in der die Kosten des gegen W gerichteten Rechtsstreits auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden (Tagesordnungspunkt 3).
- Wohnungseigentümer W geht gegen diesen Beschluss vor.

## Gesetz: § 16 Abs. 8 WEG

---

- Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 gehören nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung (§ 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6) handelt.

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13

- Macht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Beitrags- oder Schadenersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen; eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers gemäß § 16 Abs. 8 WEG kommt nicht in Betracht.



## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.12.2013, 2-13 S 75/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt gegen Wohnungseigentümer W einen Rechtsstreit. Die der Gemeinschaft entstehenden Kosten werden – nachdem die Gemeinschaft den Prozess gewonnen hat – allein W in dessen Einzelabrechnung als „Rechtskosten Eigentümer“ eingestellt.
- Das hält W nicht für rechtmäßig.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.12.2013, 2-13 S 75/13



- Kosten eines Rechtsstreits, den die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung gegen einzelne Wohnungseigentümer führt, sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen.

## LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG

- Wohnungseigentümer beschließen, in der Teilungserklärung genannte „ca. Wohn-/Nutzflächen“ durch solche zu ersetzen, die eine Architektin errechnet hat. Die so errechneten Flächen sollen für die Umlage sämtlicher Betriebs- und Verwaltungskosten genutzt werden.
- Wohnungseigentümer W greift diesen Beschluss an. Er bemängelt, in der beschlossenen Wohnflächenberechnung seien die Terrassen zu 50 % der Wohnfläche zugerechnet worden, während § 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) eine Regelanrechnung von lediglich 25 % vorsehe. In Ausnahmefällen sei zwar eine Anrechnung von 50 % zulässig, diese Fälle seien aber nicht ersichtlich.

LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG



- Wohnungseigentümer können die Wohn- und Nutzflächen als Umlageschlüssel verwenden.

## LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG

- Wohnungseigentümer beschließen, die in der Gemeinschaftsordnung genannten „ca. Wohn-/Nutzflächen“ durch solche zu ersetzen, die eine Architektin errechnet hat. Die neuen Flächen sollen sogleich der Abrechnung 2011 zu Grunde gelegt werden.
- Wohnungseigentümer W greift diesen Beschluss an. W meint unter anderem, es sei ordnungswidrig, dass die neu berechneten Flächen rückwirkend auf das Wirtschaftsjahr 2010 angewendet werden sollen.

LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG



- Die rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels scheidet jedenfalls dann aus, wenn das Wirtschaftsjahr bereits abgelaufen ist und der zugrunde liegende Wirtschaftsplan bestandskräftig ist.

## AG Heiligenstadt, Urteil v. 20.12.2013, 3 C 331/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen zum Tagesordnungspunkt 11 „Novellierung der Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung“ wie folgt:
  - „Die Kosten der Legionellenuntersuchung nach der Trinkwasserverordnung werden allein den Eigentümern auferlegt, die ihre Wohnungen vermietet haben“.
- Dagegen wendet sich Wohnungseigentümer W. Er meint, der neue Umlageschlüssel sei zu unbestimmt und völlig unpraktikabel. Der Umlageschlüssel sei auch unbillig. Denn auch die Eigentümer, die die Wohnung selbst nutzen, hätten einen Vorteil durch die Legionellenprüfung.

## AG Heiligenstadt, Urteil v. 20.12.2013, 3 C 331/13

---

- Die Umlegung der laufenden Kosten der Legionellenprüfung nur auf vermietende Eigentümer ist nicht sachgerecht.



## LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG

- Wohnungseigentümer beschließen nach § 16 Abs. 3 WEG, den für alle Betriebskosten geltenden Umlageschlüssel „Miteigentumsanteile“ zu ändern und sämtliche Betriebskosten künftig nach Wohn-/Nutzflächen umzulegen.
- Diesen Beschluss hält Wohnungseigentümer W nicht für ordnungsmäßig. Er meint, nach § 16 Abs. 3 WEG könne nur der Umlageschlüssel für solche Kosten geändert werden, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden. Weiter macht W geltend, der geltende Umlageschlüssel könne nur geändert werden, wenn er unbillig ist. Dies sei bei dem für alle Betriebskosten bislang geltenden Umlageschlüssel „Miteigentumsanteile“ nicht der Fall.

LG Berlin, Urteil v. 13.8.2013, 85 S 177/12 WEG

- Nach § 16 Abs. 3 WEG kann auch der Umlageschlüssel für verbrauchs- und verursachungsunabhängige Kosten geändert werden. Eine Änderung des geltenden Umlageschlüssels setzt nicht voraus, dass er „unbillig“ ist.

- Wohnungseigentümer einer Münchener Wohnungseigentumsanlage beschließen, unter bestimmten Voraussetzungen Eigentümern, die in den Jahren 2000 bis 2006 in eigener Regie Fenster ausgetauscht haben, die Kosten hierfür – mit gewissen Abschlägen (3% pro Jahr ausgehend von einem aus dem Jahr 2007 stammenden konkreten Angebot) – zu erstatten.
- Wohnungseigentümer W geht gegen diesen Beschlusse vor.

LG München I, Urteil v. 6.2.2014, 36 S 9481/13

---

- Wird beschlossen, dass Wohnungseigentümer für eine auf eigene Kosten vorgenommene Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entschädigt werden sollen, ist unter anderem der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten.



# Heizkosten

## LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 66/13

- Die Wohnungseigentümer beschließen, den Heizkostenumlageschlüssel, der der Abrechnung 2011 zu Grunde gelegt werden soll, von 50/50 auf 70/30 (Verbrauch/Fläche) zu ändern. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer W vor.

LG Hamburg, Urteil v. 9.4.2014, 318 S 66/13

- Die rückwirkende Änderung des Heizkostenumlageschlüssels ist grundsätzlich unzulässig.

## AG Bremen, Urteil v. 13.12.2013, 29 C 88/13

- Wohnungseigentümer W greift den Beschluss an, mit dem die Abrechnung und die Einzelabrechnungen 2013 genehmigt werden. Er meint, die Heizkosten seien falsch dargestellt. W hält die Umlage der Kosten für die nicht verbrauchten Brennstoffe für falsch:
  - Es werde ein Guthaben aus dem Jahre 2012 ausgewiesen (in der Gesamtabrechnung 2012 wurden 8.467,68 EUR Heizkosten genannt. In den Einzelabrechnungen wurden 5.199,04 EUR nach Verbrauch umgelegt, 3.268,64 EUR hingegen nach Miteigentumsanteilen). Dieses Vorgehen sei eine Abkehr vom Leistungs- hin zum Abflussprinzip gestrichen werden.



## AG Bremen, Urteil v. 13.12.2013, 29 C 88/13

---

- In der Einzelabrechnung müssen die Kosten, die für noch nicht verbrauchte Brennstoffe ausgegeben wurden, nach dem dafür geltenden Umlageschlüssel umgelegt werden.

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es eine Heizungsanlagen im Einrohrsystem. Es wird beschlossen, für die Heizkostenverteilung elektronische Heizkostenverteiler mit Fernablesemöglichkeit zu nutzen. Nach der Heizkostenabrechnung haben einige Wohnungseigentümer nur sehr wenig Heizwärme verbraucht: ihre Einheiten hatten auch bei abgedrehten Heizkörpern durch die umlaufenden Heizungsrohre ausreichend Heizwärme.
- Wohnungseigentümer W greift daher die Abrechnung an. Er meint, diese widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung und will, dass die Heizkosten gemäß § 9a Heizkostenverordnung nach beheizten Wohnflächenquadratmetern umlegt werden.

- Das Fehlen von Messgeräten ist der Fall gleich zu stellen, dass der Heizkostenverbrauch über die Heizkörper unter Verwendung von elektronischen Heizkostenverteiler mit weniger als 20 % der gesamten verbrauchten Heizenergie gemessen wird.

# Wirtschaftsplan und Abrechnung

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13

- In einer Wohnungseigentumsanlage wird ein Hotel betrieben. In der Versammlung vom 5. Mai 2007 wird eine Sonderumlage für Brandschutzmaßnahmen, am 17. Mai 2008 eine für die Sanierung der Hotelküche gefasst. Beide Maßnahmen werden vor dem Jahr 2009 durchgeführt. Alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme von Wohnungseigentümer W zahlen ihren Anteil an den Sonderumlagen. Eine gegen W gerichtete Klage auf Zahlung des auf ihn entfallenden Anteils weist das Landgericht ab, weil es die beiden Beschlüsse wegen mangelnder Bestimmtheit als nichtig ansah.
- In 2010 wird die Abrechnung für das Jahr 2009 beschlossen. Sodann werden im Hinblick auf die Entscheidung des Landgerichts erneut Beschlüsse über die Erhebung der Sonderumlagen für die Brandschutzmaßnahmen (Tagesordnungspunkt 13) und für die Küchensanierung (Tagesordnungspunkt 14) jeweils auf der Basis der Miteigentumsanteile gefasst.
- Hiergegen geht W vor.

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 168/13

---

- Der Wirtschaftsplan kann nach der Beschlussfassung über die Abrechnung durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen; nichts anderes gilt für den Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage.

## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13

- Wohnungseigentümer W geht gegen den Beschluss vor, mit dem der Wirtschaftsplan genehmigt wird. Er bemängelt, dass der Wirtschaftsplan keine Einnahmen enthält.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13



- Im Wirtschaftsplan sind die erwarteten Einnahmen anzugeben. Dies gilt auch für die erwarteten Hausgelder. Diese müssen aber nicht ausdrücklich genannt werden.



- Wohnungseigentümer W schuldet nach dem Einzelwirtschaftsplan für 2011 noch Hausgeld in Höhe von 159,89 EUR. Nach der Abrechnung für 2012 steht ihm für das Wirtschaftsjahr 2011 nach seinen bereits geleisteten Hausgeldzahlungen ein Guthaben über 126,44 EUR zu. W ist deshalb nicht bereit, das Hausgeld zu bezahlen. Er „verrechnet“ dieses mit seinem Guthaben.
- Dies hält die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht für richtig. Sie klagt daher die 159,89 EUR ein.

LG Dortmund, Urteil v. 24.6.2014, 1 S 18/13



- Das aus einem Einzelwirtschaftsplan geschuldete Hausgeld steht unter dem Vorbehalt der Korrektur durch die nach Ablauf des Wirtschaftsjahres genehmigte Abrechnung.

- Wohnungseigentümer W wendet sich mit seiner Anfechtungsklage gegen den Genehmigungsbeschluss über den Wirtschaftsplan 2012. Der Beschluss „Es wurde mit zwei Enthaltungen beschlossen, dass der derzeitige Wirtschaftsplan mit den laufenden Wohngeldern solange unverändert fortgelten und insoweit Rechtsgrund für künftige Wohngeldzahlungen bleiben soll, bis auf einer zukünftigen Versammlung ein neuer Beschluss gefasst wird“ sei in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig.

LG Itzehoe, Urteil v. 17.9.2013, 11 S 93/12

- Ein Beschluss über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplans bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan ist nichtig.

## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13

---

- Wohnungseigentümer W geht gegen den Beschluss vor, mit dem die Abrechnung genehmigt wird. Er bemängelt, dass in der Abrechnung sowohl die Kontostände als auch die Einnahmen fehlen.

## LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.1.2014, 2-13 S 27/13

- Eine Abrechnung in der sowohl die Kontostände als auch die Einnahmen fehlen ist nicht ordnungsmäßig und kann nicht nur ergänzt, sondern muss neu erstellt werden.

## AG Bensheim, Urteil v. 28.2.2014, 6 C 582/13 (15)

- Wohnungseigentümer beschließen die Abrechnung 2013 einschließlich der Einzelabrechnungen. In die Einzelabrechnung von Wohnungseigentümer W ist ein „Mahnkostenanteil von 12,17 EUR“ eingestellt. Dieser Betrag resultiert auf der Abrechnung 2011. Diese hatte W angefochten, soweit eine Position „OP aus direkter Zuordnung entsprechend Übersicht: 1.011,50 EUR“ betroffen war. Mit dieser Position hatte sich zu seinen Lasten ein Abrechnungssaldo von 870,02 EUR ergeben, den er nicht gezahlt hat. Der Verwalter hatte daher den Betrag angemahnt und berechnete hierfür eine Mahngebühr von 12,17 EUR. Die Höhe der Mahngebühr ergibt sich aus den Regelungen des Verwaltervertrages.
- W greift den Abrechnungsbeschluss an. Er meint, die Abrechnung widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Einstellung der Mahngebühr sei unberechtigt ; mangels bestehender Forderung sei kein Verzug eingetreten.

## AG Bensheim, Urteil v. 28.2.2014, 6 C 582/13 (15)

- In die Abrechnung über den Wirtschaftsplan können bei der Einzelabrechnung eines Wohnungseigentümers Mahnkosten eingestellt werden.



## LG Köln, Urteil v. 5.9.2013, 29 S 40/13

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümern GdW macht in erster Instanz gegen den ehemaligen Wohnungseigentümer W – sein Wohnungseigentum wurde am 11. Oktober 2011 versteigert – Hausgeldansprüche in Höhe von 4.055,90 EUR geltend, und zwar einen Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung 2010 in Höhe von 855,90 EUR sowie die Hausgeldvorauszahlungen für Januar 2011 bis Oktober 2011 in Höhe von 3.200,00 EUR. Wirtschaftsplan und Abrechnung sind am 14. Oktober 2011 genehmigt worden.
- W wendet ein, aufgrund des Zuschlagsbeschlusses in der Zwangsversteigerung zum Zeitpunkt der Beschlüsse nicht mehr Wohnungseigentümer gewesen zu sein.

LG Köln, Urteil v. 5.9.2013, 29 S 40/13

- Die durch den Einzelwirtschaftsplan begründeten Hausgeldansprüche werden durch die Abrechnung „gedeckt“.

## LG Düsseldorf, Urteil v. 7.11.2013, 19 S 77/12

- Wohnungseigentümer W zahlt in den Jahren 2007 und 2008 an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 8.700 EUR. Bestandskräftige Wirtschaftspläne und Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 liegen nicht vor.
- W fordert daher Rückzahlung.

- Einer isolierten Anspruchsverfolgung außerhalb der Abrechnung steht das durch die Abrechnung zu konkretisierende Innenverhältnis der Wohnungseigentümer entgegen, wonach zwischen den Eigentümern lediglich ein Innenausgleich zulässig ist. Ein solcher Innenausgleich würde durch einzelne Rückforderungen gestört. Infolge dieses besonderen Verhältnisses beschränkt sich der Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Befriedigung aus den aus der abgerechneten Wirtschaftsperiode vorhandenen Geldmitteln.

LG Itzehoe, Urteil v. 17.9.2013, 11 S 93/12



- Wohnungseigentümer W wendet sich mit seiner Anfechtungsklage gegen die Genehmigungsbeschlüsse über die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen 2011. Er macht geltend, sein Prüfungsrecht sei durch die Verweigerung der Belegeinsicht vor der Versammlung verletzt worden.

LG Itzehoe, Urteil v. 17.9.2013, 11 S 93/12

- Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer gemäß §§ 675, 666, 259 BGB das Recht, die Abrechnung zu prüfen und die Belege einzusehen.



# Verwaltungsbeirat

## AG Hattingen, Urteil v. 23.1.2014, 28 C 30/13

---

- Wohnungseigentümer K ist der Auffassung, der Beschluss, die Verwaltungsbeiräte für Büromaterial zu entschädigen, entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es sei nicht ersichtlich, dass die Verwaltungsbeiräte überhaupt Büromaterial verbrauchten.



## AG Hattingen, Urteil v. 23.1.2014, 28 C 30/13

---

- Es ist nicht zu beanstanden, Verwaltungsbeiräte eine Aufwandsentschädigung für ihre Tätigkeit zu gewähren.



# Gemeinschaft

## BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- Mit zwei Bescheiden eines Abwasser- und Wasserzweckverbands wird Wohnungseigentümer W für die erstmalige Herstellung der zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage und der öffentlichen Wasserversorgungsanlage auf Zahlung von insgesamt 42.050,17 EUR in Anspruch genommen. Die Bescheide beziehen sich auf das gesamte Grundstück. W legt gegen die Bescheide jeweils Widerspruch ein, den der Abwasser- und Wasserzweckverband aber jeweils zurückweist. Nunmehr zahlt W – ohne Abstimmung mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den anderen Wohnungseigentümern – die 42.050,17 EUR. Zugleich einigt sich W mit dem Abwasser- und Wasserzweckverband darauf, dass die Widerspruchsbescheide im Hinblick auf ein bei dem OVG Berlin-Brandenburg anhängiges, die Altanlieger betreffendes Präzedenzverfahren aufgehoben werden und über die Widersprüche erst nach Abschluss des Präzedenzverfahrens entschieden wird.
- Anschließend verlangt W von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Zahlung von 40.886,85 EUR nebst Zinsen als Ausgleich für die an den Abwasser- und Wasserzweckverband geleisteten Beiträge abzüglich des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils.

## BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13

- Eine von den Wohnungseigentümern gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld stellt eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG dar. Im Innenverhältnis ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer von der Abgabenschuld freizustellen.
- Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabeforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Erstattungsanspruch zu. Ein Erstattungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid begleicht, ohne dies mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuvor abzustimmen. Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides berechtigen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheides verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen.

# BGH, Urteil v. 23.1.2014, III ZR 436/12

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer A und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B streiten um die Rückzahlung von 10.000 EUR. Dieser Betrag wurde am 31. Juli 2006 durch Verwalter V zu Unrecht und ohne Rechtsgrund vom Konto der A auf das der B überwiesen. V war in beiden Wohnungseigentumsanlagen Verwalter. Seine Zahlung war Teil eines „Schneeballsystems“. Um Veruntreuungen zu vertuschen, überwies V sehr häufig Gelder zwischen den Konten vieler von ihm verwalteter Wohnungseigentumsanlagen hin und her. Nach der Überweisung am 31. Juli 2006 überwies V zum Beispiel noch am gleichen Tag einen Teilbetrag von 5.000 EUR vom Konto der B weiter auf das Konto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer C. Den weiteren Teilbetrag von 5.000 EUR hob V hingegen am 1. August 2006 von B's Konto für eigene Zwecke ab.
- A erfährt von der Überweisung vom 31. Juli 2006 im Sommer 2007. Am 21. Dezember 2010 beantragt sie gegen B einen Mahnbescheid, der am 22. Dezember 2010 erlassen und B am 19. Januar 2011 zugestellt wird. B legt Widerspruch ein. Sie behauptet vor allem, nicht bereichert zu sein, da V das Geld zum einen an C weitergeleitet und zum anderen abgehoben habe. Ferner wendet B Verjährung ein.

## BGH, Urteil v. 23.1.2014, III ZR 436/12

- Es ist möglich, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümer das Wissen des Verwalters zurechnen lassen muss. Eine Wissenszurechnung scheidet allerdings aus, wenn ein Anspruch mit einem gegen den Verwalter gerichteten Anspruch in einem so engen Zusammenhang steht, dass zu befürchten ist, er werde nicht zu einer sachgerechten Verfolgung des Anspruchs beitragen.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 25.3.2014, 2-09 S 63/12

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es nur einen Eigentümer, nämlich W, die die im Eigentum ihres Ehemannes stehenden Wohnungseigentumsrechte erworben hat. W geht davon aus, dass es noch eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gibt. Nicht W, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagt daher gegen den ehemaligen Wohnungseigentümer B noch von ihm geschuldetes Hausgeld ein.
- B wendet unter anderem ein, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei nicht partei- und prozessfähig.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 25.3.2014, 2-09 S 63/12

- Vereinigen sich die Wohnungseigentumsrechte in einer Hand, geht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht unter.



# OLG Oldenburg, Urteil v. 13.2.2014, 1 U 77/13

- Am 28. Januar 2010 rutscht K um 10.20 Uhr auf dem glatten, im Eigentum der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage W stehenden Gehweg aus und stürzt (nach der Satzung der Stadt sollte die Streu- und Räumspflicht bereits um 8.00 Uhr einsetzen). Dabei verletzt sich K erheblich. Auf dem Gehweg war an diesem Morgen bis zum Unfallzeitpunkt nicht gestreut worden. Den Winterdienst sollte der am 25. Oktober 1927 geborene Rentner H wahrnehmen, der am 7. Mai 1987 mit der damaligen Verwalterin einen Vertrag über die Außenpflege des Grundstücks einschließlich des notwendigen Streuens bei Eis- und Schneeglätte geschlossen hatte. H war am Morgen des Unfalltags der Streupflicht aber nicht nachgekommen.
- Die Versicherung V des K verlangt von W nun die bei ihr angefallenen und von ihr getragenen Kosten zurück. W sei ihrer Verkehrssicherungspflicht nicht hinreichend nachgekommen und habe insbesondere den mit der Wahrnehmung der Streupflicht betrauten H nicht hinreichend überwacht und kontrolliert. W macht demgegenüber geltend, H sei nicht von ihr, sondern vom Verwalter beauftragt worden. H habe die Streupflicht auch nicht schuldhaft verletzt, sondern sei aufgrund eines Rohrbruchs in seiner eigenen Wohnung von der Wahrnehmung seiner Pflichten abgehalten worden. H habe die ihm übertragenen Aufgaben des Winterdienstes vor dem Unfall stets sorgfältig und pflichtgemäß erfüllt. Auch eine Verletzung der Überwachungsverpflichtung liege nicht vor.

## OLG Oldenburg, Urteil v. 13.2.2014, 1 U 77/13

- Wird die Räum- und Streupflicht von einem 82-jährigen Rentner erfüllt, ist im Rahmen der Überwachungsverpflichtung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine kritische Überprüfung geboten, ob der Beauftragte trotz seines Alters noch hinreichend leistungsfähig ist, um seiner Räum- und Streupflicht sicher und zuverlässig nachzukommen.

## AG München, Urteil v. 31.3.2014, 424 C 29442/13

- Mieter M, der von Wohnungseigentümer W einen Garagenstellplatz gemietet hat, verlangt von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadenersatz. Er behauptet, durch das Tiefgaragendach sei kalkhaltiges Wasser auf sein Mazda Cabrio, den er im Winter nicht nutze, getropft. Die Beseitigung der Spuren koste 1.234,75 EUR.
- M meint, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei schadenersatzpflichtig, weil sie ihrer Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Instandsetzung/Instandhaltung der Tiefgaragendecke nicht nachgekommen sei. Die Mängel seien ohne weiteres erkennbar. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe Mieter der Stellplätze nicht über etwaige Gefahren für die dort geparkten Fahrzeuge aufgeklärt bzw. die Garage nicht bis zur vollständigen Erhaltung gesperrt.

AG München, Urteil v. 31.3.2014, 424 C 29442/13



- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat für das gemeinschaftliche Eigentum die Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen. Der Verwalter ist insoweit von Gesetzes wegen ihr Vertreter.

# Sachenrecht

# BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13

- Nach der Gemeinschaftsordnung hat jeder Eigentümer die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die sich entweder in seinem Sondereigentum oder als gemeinschaftliches Eigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster. Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen die Wohnungseigentümer ferner an der äußeren Gestaltung des Gebäudes keine Änderungen vornehmen. Veränderungen an der Außenfassade, der Fenster, der farblichen Gestaltung des Treppenhauses und der Wohnungsabschlusstüren „unterliegen einem Beschluss mit 2/3-Mehrheit.“
- In einer Versammlung am 20. August 2010 wird mehrheitlich die Instandsetzung einer Kellerausgangstür beschlossen, welche vom Kellerhals zu dem im Sondereigentum von W 1 stehenden Kellerraum führt (in Ausführung dieses Beschlusses wird die Tür dann auch ausgetauscht). Ferner wird mehrheitlich beschlossen, eine Nebenausgangstür einer zu einem Teileigentum von W 1 gehörenden Garage „auf Kosten der Instandhaltungsrückstellung“ auszuwechseln. Schließlich genehmigen die Eigentümer mehrheitlich – nachträglich – den bereits erfolgten Austausch der Fenster der Wohnung von W 2. Ein Wohnungseigentümer geht gegen diese Beschlüsse vor.

BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13

- Kellerausgangs-, Nebenausgangstüren und Fenster stehen im gemeinschaftlichen Eigentum.

# Veräußerungszustimmung



## BGH, Beschluss v. 21.11.2013, V ZB 269/12

- Ein Ehepaar und ihr Sohn bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus zwei Einheiten. Sie haben als Inhalt des Sondereigentums nach § 12 Abs. 1 WEG vereinbart, dass es zur Veräußerung des jeweiligen Wohnungseigentums einer Zustimmung bedarf. Eine Gläubigerin betreibt die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum des Sohnes. Im September 2008 ordnet das Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung an. Eine Entscheidung über einen Zuschlag ergeht nicht, da das Ehepaar seine Zustimmung zu dessen Erteilung verweigert.
- Die Gläubigerin erhebt daraufhin gegen das Ehepaar Klage auf Zustimmung.

BGH, Beschluss v. 21.11.2013, V ZB 269/12



- Der die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentumsrechts betreibende Gläubiger ist befugt, den dem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch auf Zustimmung selbstständig auszuüben.

# OLG München, Beschluss v. 4.4.2014, 34 Wx 62/14

- Es ist die Notwendigkeit einer Veräußerungszustimmung vereinbart. Im April 2013 beschließen die Wohnungseigentümer, dieses Erfordernis aufzuheben. Sie ermächtigen Verwalter V, für die Wohnungs- und Teileigentümer alle zur Löschung der Veräußerungszustimmung in den Grundbüchern gegebenenfalls noch erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben und entsprechende Anträge zu stellen.
- Auf V's notariell beglaubigten Antrag und unter Vorlage der Versammlungsniederschrift trägt das Grundbuchamt die Aufhebung der Veräußerungszustimmung im Mai 2013 in den Wohnungsgrundbüchern ein.
- Im November 2013 beschließen die Wohnungseigentümer, den Beschluss über die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung wieder aufzuheben. Ein Wohnungseigentümer legt über seinen Verfahrensbevollmächtigten die Niederschrift über diese Versammlung beim Grundbuchamt vor und betreibt die Wiedereintragung der Veräußerungszustimmung. Das Grundbuchamt weist den Antrag zurück. Eine Beschlusskompetenz zur Begründung einer Veräußerungszustimmung sei nicht gegeben. Deshalb seien zur Eintragung im Grundbuch die notariell beglaubigten Erklärungen sämtlicher Wohnungseigentümer sowie die Zustimmung der betroffenen dinglich Berechtigten erforderlich.

## OLG München, Beschluss v. 4.4.2014, 34 Wx 62/14

---

- Für die Wiederbegründung einer durch Beschluss aufgehobenen Veräußerungszustimmung fehlt die Beschlusskompetenz.

## AG Ansbach, Urteil v. 19.9.2013, 3 C 710/13 WEG

- Wohnungseigentümer W bittet Verwalter V, dass dieser der Veräußerung ihres Wohnungseigentums zustimmt. V verweigert diese.
- W verklagt ihn daraufhin auf Zustimmung. Sie meint, V sei zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet, da alle erforderlichen Grunddaten zur Prüfung durch V mitgeteilt worden seien. Ein weitergehender Auskunftsanspruch bestehe nicht. Ein wichtiger Grund zur Zustimmungsverweigerung liege nicht vor. V meint, er habe die die Zustimmung zu Recht verweigert. Weder W noch die Erwerber hätten bislang eine umfassende Aufklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Käufer im Sinne einer Selbstauskunft erteilt. Damit sei ihm und die Prüfung der Käufersolvenz nicht möglich gewesen sei.

## AG Ansbach, Urteil v. 19.9.2013, 3 C 710/13 WEG

---

- Der veräußerungswillige Wohnungseigentümer muss dem Verwalter im Rahmen des Zustimmungsverfahrens sämtliche ihm mögliche Informationen über den Erwerber erteilen oder auch auf den Erwerber einwirken, dass dieser eine Selbstauskunft erteilt.

Gebrauch

## BGH, Urteil v. 30.10.2013, XII ZR 113/12

- B mietet von T eine ganze Wohnungseigentumsanlage an. Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen die Einheiten nur im Rahmen eines „betreuten Wohnens“ angemietet werden. B ist zur „Unter- oder Weitervermietung“ berechtigt. T ist hingegen gestattet, seine sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte und Pflichten zu übertragen. In der Folgezeit erwirbt E von T einen 77/1000-Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der streitgegenständlichen, im zweiten Obergeschoss liegenden Wohnung. B vermietet diese Wohnung an die Eheleute F. Nach dem Mietvertrag ist B „Zwischenmieter“, der die Wohnung von E zum Zwecke der Weitervermietung angemietet hat. 2011 erhält K den Zuschlag über E's Miteigentumsanteil und kündigt den Mietvertrag mit B. K beruft sich auf § 57a ZVG sowie auf Eigenbedarf, weil ihre schwangere Tochter die Räume als Wohnung für sich benötigt.
- Da B sich weigert, erhebt K Räumungs- und Herausgabeklage.



## BGH, Urteil v. 30.10.2013, XII ZR 113/12

- Dem Ersterer einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist.

## LG Itzehoe, Urteil v. 18.3.2014, 11 S 101/12

- Wohnungseigentümer K lebt in einer 1971/1972 errichteten Wohnungseigentumsanlage M. Diese besteht aus einem großen Hotelbetrieb nebst 320 Appartements, für die jeweils ein Wohnungserbbaurecht bestellt wurde. K hat sein Wohnungseigentum 2006 erworben. Auch Wohnungseigentümer B hat in diesem Jahr sein Wohnungseigentum erworben. Sein Sondereigentum liegt direkt über K's Sondereigentum. Im März 2006 lässt B den bei Erwerb in seinem Sondereigentum bereits vorhandenen Teppichboden entfernen und stattdessen Parkettboden einbauen. Seit 2008 beanstandet K den aus B's Sondereigentum stammenden Trittschall und klagt seit 2011 gegen B auf Unterlassung.

- Sofern sich aus der Teilungserklärung keine Regelungen zum Trittschallniveau entnehmen lassen, ist für den maßgeblichen Trittschallwert grundsätzlich auf die Ausgabe der DIN 4109 abzustellen, die zur Zeit der Einrichtung des betreffenden Gebäudes galt. Ein ursprünglich besonderes Gepräge durch eine bei Errichtung vorhandene Ausstattung der Wohnungseigentumsanlage kann nach einem längerem Zeitablauf (hier 30 Jahre nach Errichtung) durch den im Laufe der Zeit eingetretenen Wandel entfallen.

## AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 27.9.2013, 44 C 2015/13

- Wohnungseigentümer W vermietet sein Sondereigentum an M. Nachdem mehrere eigene Kinder von M ausgezogen sind, möchte M in der Wohnung eine Kindertagespflege betreiben. Sie hat von der Stadt eine Genehmigung, gleichzeitig bis zu zwei, insgesamt jedoch höchstens drei Kinder in ihrer Wohnung zu betreuen. Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen Wohnungseigentumsrechte mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer gewerblich genutzt werden. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. W beantragt nun für M, dass die anderen Wohnungseigentümer der Betreuung zustimmen. Eine Mehrheit für diesen Antrag findet sich nicht.
- W klagt daraufhin gegen die anderen Wohnungseigentümer auf Zustimmung.

## Gesetz: § 22 Abs. 1a BImSchG

---

- Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.
- Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 27.9.2013, 44 C 2015/13



- Die Tagesbetreuung von höchstens zwei Kindern geht nicht über das Maß hinaus, was durch eine Familie in einem Wohnungseigentum zu erwarten wäre.

## LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 28.1.2014, 2-09 S 71/13

- Wohnungseigentümer A bewohnt die Wohnung im 3. Obergeschoss, Wohnungseigentümer B die darüber gelegene Wohnung im 4. Obergeschoss. Beide Wohnungen verfügen über einen Nordost- und über einen Südwestbalkon. A's Nordostbalkon ist überdacht, auf dem Südwestbalkon hat A ein ca. 50 cm breites Vordach aus Glas angebracht. A gebraucht den Nordost-, ebenso wie den Südwestbalkon, zum Rauchen.
- Mit seiner Klage begehrt A, der sich mit B nicht „grün“ ist, die anderweitige Ausrichtung eines Strahlers auf B's Balkon und die anderweitige Anbringung einer Vogelfutterstelle. Mit der Widerklage begehrt der auf diese Weise „gestörte“ B die Unterlassung des Rauchens auf dem Nordostbalkon. B behauptet, durch das Rauchen auf dem Nordostbalkon ziehe der Rauch in sein Schlafzimmer. Das Amtsgericht gibt Klage und Widerklage statt. Hiergegen richtet sich nur A's Berufung (die Pflicht zur Entfernung der Vogelfutterstelle und die Pflicht zur anderweitigen Ausrichtung des Strahlers ist also rechtskräftig).

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 28.1.2014, 2-09 S 71/13



- Verfügt ein Wohnungseigentum über zwei Balkone, kann es nach § 14 Nr. 1 WEG geboten sein, dass der Eigentümer nur einen zum Rauchen gebraucht.



# AG München, Urteil v. 28.4.2014, 485 C 28018/13 WEG

- Wohnungseigentümer B ist Eigentümer der Wohnung im dritten Obergeschoss, Wohnungseigentümer K ist Eigentümer der darüber liegenden und gleich geschnittenen Wohnung im vierten Obergeschoss. K fordert B auf, sich einvernehmlich über bestimmte Zeiten zu einigen, in denen B Fenster und Türen geschlossen hält und nicht auf dem Balkon raucht. Dazu ist B nicht bereit. Daraufhin erhebt K Klage. Er ist der Auffassung, aus § 14 Nr. 1 WEG folge für die B das Gebot, auch beim Rauchen auf K's Belange Rücksicht zu nehmen. Der von dem Balkon und den Fenster der Wohnung aufsteigende Tabakrauch dringe nicht nur auf K's Balkon, sondern auch in die Wohnung, sobald er ein Fenster geöffnet habe. In der Wohnung sei der Tabakrauch deutlich wahrzunehmen. Er setze sich in der ganzen Wohnung, auch etwa in Teppichen und Polstermöbeln, fest.
- K beantragt daher, B zu verurteilen, geeignete Maßnahmen zu treffen, um zu verhindern, dass aus B's Wohnung sowie von dem zu dieser Wohnung gehörenden Balkon Zigarettenrauch in K's Wohnung eindringt.

## AG München, Urteil v. 28.4.2014, 485 C 28018/13 WEG

- Grundsätzlich ist es zulässig, in der eigenen Wohnung zu rauchen. Es handelt sich um eine erlaubte und grundsätzlich im privaten Bereich hinzunehmende Ausprägung der Handlungsfreiheit. Ein grundsätzliches Verbot des Rauchens auf dem Balkon oder in einer Wohnung würde die Handlungsfreiheit des rauchenden Miteigentümers unzulässig einschränken.

## AG München, Urteil v. 5.5.2014, 485 C 2913/12 WEG

- Eine Wohnungseigentumsanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern, Haus A und Haus B. Das Sondereigentum der Wohnungseigentümer K 1 bis K 3 befindet sich im Erdgeschoss von Haus B. Das Sondereigentum von Wohnungseigentümer B befindet sich im Erdgeschoss von Haus A. 2008 pflanzt B auf der gesamten Länge der Grenze zwischen seinem Sondernutzungsrecht und den Sondernutzungsflächen von K 1 bis K 3 eine Kirschlorbeerhecke. Im Oktober 2011 beschneiden K 1 bis K 3 diese Hecke auf der zu ihnen weisenden Seite. Sie sind der Auffassung, B sei verpflichtet, die Kirschlorbeerhecke auf eine Höhe von 2 Metern zurückzuschneiden, da Art. 47 des bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) zwischen Wohnungseigentümern anzuwenden sei. Die Kirschlorbeerhecke sei weit höher als 2 Meter. Zudem rage sie in ihre Sondernutzungsflächen hinein und sei auch insoweit zu beschneiden. B habe die Kirschlorbeerhecke auch regelmäßig auf diese Höhe zurückzuschneiden. Insoweit verklagen sie B.

## AG München, Urteil v. 5.5.2014, 485 C 2913/12 WEG

- Auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können bundes- und landesrechtliche Vorschriften des Nachbarrechts entsprechend angewendet werden, wenn Wohnungseigentümer vereinbart haben, dass sie räumlich abgegrenzte Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks allein, also unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, als Garten nutzen dürfen.

# Mietrecht

## BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

- Das Sondereigentum von Wohnungseigentümer W liegt im Dachgeschoss. Zum Sondereigentum gehört der über seiner „Einheit“ liegende Spitzboden. Er verfügt über einen eigenen Eingang ins Treppenhaus. Der Spitzboden wird in der Teilungserklärung als „eine nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeit bezeichnet“ (= Teileigentum). 1984 lässt W im Spitzboden ein Duschbad, eine Toilette, eine Küche, eine Heizung und Fenster einbauen und stattet diesen Bereich mit einem eigenen Strom- und Wasserzähler aus. Ferner bestellt er zugunsten seiner Eltern ein Nießbrauchsrecht an seinem Wohnungseigentum. W's Eltern vermieten das Sondereigentum einschließlich Spitzboden von 1985 bis 2009 an Dritte. Im Jahr 2010 schließen sie zwei gesonderte Mietverträge über die Wohnung einerseits und den Spitzboden andererseits. W beantragt, ihm und den Nießbrauchern – seinen Eltern – die Trennung des Spitzbodens von der darunter liegenden Wohnung und dessen eigenständige Vermietung zu gestatten.
- Diesen Antrag lehnen die anderen Wohnungseigentümer ab. Stattdessen beschließen sie, gegen W Klage auf Unterlassung der Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken zu erheben.

## BGH, Urteil v. 16.5.2014, V ZR 131/13

- Ein Wohnungseigentümer, der an seinem Wohnungseigentum einen Nießbrauch bestellt hat, kann grundsätzlich als mittelbarer Handlungsstörer von den übrigen Wohnungseigentümern auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wenn der Nießbraucher das Wohnungseigentum in einer Weise nutzt, die mit einem vereinbarten Zweck unvereinbar ist.

# Sondernutzungsrecht



LG Frankfurt a.M., Urteil v. 18.12.2013, 2-13 S 82/12

- Sondernutzungsberechtigter S errichtet auf der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenfläche eine Gabionenwand (eine massive Steinwand).
- Dagegen wendet sich Wohnungseigentümer W.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 18.12.2013, 2-13 S 82/12

- Die Errichtung einer Gabionenwand stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

## AG Wiesbaden, Urteil v. 6.9.2013, 92 C 2186/13 (81)

- Ein Bauträger behält sich vor, die Sondernutzungsrechte an den ober- und unterirdischen Pkw-Abstellplätzen bestimmten Wohnungen zuzuordnen. Von dieser Ermächtigung macht er 1973 Gebrauch, ergänzt die Gemeinschaftsordnung und ordnet alle Pkw-Abstellplätze bestimmten Eigentumswohnungen dinglich zu. Diese Änderung wird im Folgenden nicht beachtet, so dass derzeit etwa jeder dritte Wohnungseigentümer einen Stellplatz nutzt, der nicht zu seinem Wohnungseigentum gehört. Dies fällt erstmals 2012 einem Notar auf.
- Um das Problem zu „beseitigen“, beschließen die Wohnungseigentümer, die Zuteilung der Stellplätze ab sofort entsprechend dem Nachtrag zur Teilungserklärung vorzunehmen. Diejenigen Eigentümer, die derzeit auf anderen Stellplätzen als im Nachtrag zugewiesen stehen, sollen diese Plätze räumen und die Plätze gemäß Nachtrag nutzen. Diesen Beschluss greift ein Wohnungseigentümer an.

## AG Wiesbaden, Urteil v. 6.9.2013, 92 C 2186/13 (81)

---

- Die Wohnungseigentümer können zwar Nutzungsregelungen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen, nicht aber in das Sondereigentum eingreifen.

# Verfahrensrecht

## BGH, Urteil v. 18.7.2014, V ZR 287/13

- Wohnungseigentümer K nimmt Wohnungseigentümer B auf Unterlassung von Äußerungen in Anspruch, die in einem an die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Schreiben enthalten sind. In der von dem Amtsgericht durchgeführten Güteverhandlung erkennt der anwaltlich nicht vertretene B nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage den Klageanspruch an.
- Wie wäre es, wenn vor Klageerhebung z.B. nach Art. 1 Nr. 2 des Bayerischen Gesetzes zur obligatorischen außergerichtlichen Streitschlichtung in Zivilsachen (Bayerisches Schlichtungsgesetz – BaySchlG) eine Streitschlichtung nötig gewesen wäre?

## BGH, Urteil v. 18.7.2014, V ZR 287/13

- Dem Erlass eines Anerkenntnisurteils steht die fehlende Durchführung eines obligatorischen Schlichtungsverfahrens vor der Klageerhebung nicht entgegen.

## BGH, Beschluss v. 3.7.2014, V ZB 26/14

- In einer Wohnungseigentumsanlage befinden sich unter anderem sechs Gewerbeeinheiten, die im Teileigentum von Wohnungseigentümer B stehen und von M als dessen Mieterin genutzt werden. Ohne Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer lassen B und M im Hof und an den Flachdächern Lüftungsrohre einbauen und Klimageräte aufstellen. Die auf Beseitigung der Umbauten und Wiederherstellung gerichtete Klage von Wohnungseigentümer K hat vor dem Amtsgericht Gladbeck Erfolg. B und M legen Berufung bei dem Landgericht Essen ein. Nachdem dieses auf seine Unzuständigkeit hingewiesen hat, nimmt B seine Berufung zurück.



## BGH, Beschluss v. 3.7.2014, V ZB 26/14

- Stellt der Rechtsstreit zwar im Verhältnis zwischen dem Kläger und einem Beklagten, nicht aber im Verhältnis zu einem weiteren Beklagten eine Wohnungseigentumssache gemäß § 43 Nr. 1 bis 4 oder 6 WEG dar, richtet sich die Zuständigkeit in der Berufungsinstanz jedenfalls dann zweifelsfrei auch für den weiteren Beklagten nach § 72 Abs. 2 GVG, wenn die Entscheidung erster Instanz beide Streitgenossen betrifft.

## BGH, Beschluss v. 20.2.2014, V ZB 116/13

- Ein Doppelparker mit zwei Stellplätzen steht im Eigentum der Wohnungseigentümer W 1, W 2 und W 3. Das Ehepaar W 1 und W 2 gebraucht den oberen Stellplatz, W 3 gebraucht – wie zuvor ihre Rechtsvorgängerin – hingegen den unteren Stellplatz. W 3 will eine **monatlich wechselnde Gebrauchsregelung** hinsichtlich der beiden Stellplätze erreichen. Der darauf gerichteten Klage gibt das Amtsgericht gestützt auf § 745 Abs. 2 BGB auch statt. Das Landgericht Wiesbaden verwirft die dagegen gerichtete Berufung als **unzulässig**. Es sieht das Landgericht Frankfurt am Main als das gemäß § 72 Abs. 2 Satz 1 GVG zuständige Gericht an. Es handele sich um eine Wohnungseigentumssache. Es läge zwischen sämtlichen Wohnungseigentümern eine Gebrauchsregelungsvereinbarung vor, nach der W 3 der untere und W 1 und W 2 der obere Stellplatz zugewiesen sei. Gegen die Verwerfung legen W 1 und W 2 Rechtsbeschwerde ein.

## BGH, Beschluss v. 20.2.2014, V ZB 116/13

- Streitigkeiten zwischen Miteigentümern eines Doppelparkers oder eines Mehrfachparkers über den Gebrauch der Stellplätze sind Wohnungseigentumssachen.

## BGH, Beschluss v. 19.12.2013, V ZR 96/13

- In einer Gemeinschaft aus nur zwei Wohnungseigentümern will Wohnungseigentümer K im Wege der Entziehungsklage gemäß § 18 WEG erreichen, dass Wohnungseigentümerin B ihr Wohnungseigentum veräußern muss. Das Amtsgericht weist die entsprechende Klage ab. Das Landgericht weist die Berufung des Klägers durch Beschluss zurück. Mit seiner Beschwerde wendet sich der Kläger gegen die Nichtzulassung der Revision.

## BGH, Beschluss v. 19.12.2013, V ZR 96/13

- Rechtsstreitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern wegen Entziehung des Wohnungseigentums sind Wohnungseigentumssachen.

- Wohnungseigentümer K verlangt 800 EUR Schadenersatz, 2.000 EUR Schmerzensgeld und den Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten aus einem Vorfall, der sich am 24. Mai 2008 zugetragen hatte und bei dem er, ein anderer am Vorfall beteiligter Wohnungseigentümer und ein Dritter Verletzungen davon trugen. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Hiergegen richtet sich die Berufung.

- Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit behaupteten Körperverletzungen und einem behaupteten Diebstahl stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang zum Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer. Sie sind daher keine Wohnungseigentumssache.

## OLG Schleswig, Beschluss v. 12.6.2014, 8 WF 75/14

- E und F sind verheiratet. E ist Alleineigentümer eines Grundstücks. Am 8. Juni 2000 teilt er dieses in zwei Miteigentumsanteile: Ein Teileigentum zum Betrieb einer Praxis und ein Wohnungseigentum. Das Teileigentum veräußert er F. Nach Scheitern der Ehe klagt F gegen E beim Familiengericht 60.000 EUR ein. Sie behauptet, 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“ an E, 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.



## OLG Schleswig, Beschluss v. 12.6.2014, 8 WF 75/14

- Weist ein Wohnungseigentumssache zwar „geringen Bezug“ zum Sachgebiet des Wohnungseigentumsrechts auf, liegt der Schwerpunkt aber bei „familienrechtlichen Bezügen“, ist eine Familiensache anzunehmen. Dies gilt in Zweifelsfällen immer dann, wenn das Verfahren durch familienrechtliche Verhältnisse nicht unwesentlich mitgeprägt wird.

## BGH, Beschluss v. 15.5.2014, V ZB 172/13

- Das Amtsgericht verurteilt W zur Zahlung rückständigen Hausgelds. Gegen das ihm am 13. Februar 2013 zugestellte Urteil legt W zunächst mit einem am 13. März 2013 eingegangenen Schriftsatz bei dem unzuständigen Landgericht Oldenburg und sodann mit einem am 14. Juni 2013 eingegangenen Schriftsatz bei dem zuständigen Landgericht Aurich Berufung ein und beantragt dort Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Das Landgericht Aurich weist diesen Antrag zurück und verwirft die Berufung als unzulässig. Dagegen wendet sich W mit der Rechtsbeschwerde.

## BGH, Beschluss v. 15.5.2014, V ZB 172/13

- Bei einer bundesrechtlichen Zuständigkeitsregelung, die abweichende Regelungen durch das Landesrecht zulässt, umfasst die Prüfung eines Rechtsmittels auch die Frage, ob das betreffende Land hiervon Gebrauch gemacht hat.

# BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 110/13

- Wohnungseigentümer W klagt unter Bezugnahme auf eine beigefügte Eigentümerliste gegen „alle übrigen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im Grundbuch eingetragenen Wohnungs- und Teileigentümer“ auf Feststellung, dass die vor seiner Wohnung gelegene Dachterrassenfläche zu seinem Sondereigentum gehöre. In der Eigentümerliste sind nicht sämtliche Wohnungseigentümer aufgeführt. Das Amtsgericht stellt durch Versäumnisurteil fest, dass die Terrassenfläche in W's Sondereigentum steht, nachdem der für die beklagten Wohnungseigentümer aufgetretene Rechtsanwalt als vollmachtloser Vertreter zurückgewiesen worden war. Den dagegen eingelegten Einspruch verwirft das Amtsgericht als unzulässig: die Vollmacht sei immer noch nicht nachgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung bleibt erfolglos. Gegenstand des hiesigen Rechtsstreits ist der Antrag von Wohnungseigentümer W 1, die Unwirksamkeit des Versäumnisurteils festzustellen. Das Landgericht weist die Klage mangels Feststellungsinteresses als unzulässig ab. Die Berufung weist das Oberlandesgericht mit der Maßgabe zurück, dass die Klage als unbegründet abgewiesen werde. Mit der Revision verfolgt W 1 seinen Feststellungsantrag weiter.

## BGH, Urteil v. 4.4.2014, V ZR 110/13

- Ein verfahrensfehlerhaft nicht alle notwendigen Streitgenossen (§ 62 ZPO) erfassendes Urteil ist auch dann nicht unwirksam, wenn es um die Klärung der Frage geht, ob Teile einer Wohnungseigentumsanlage im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum stehen.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 31.7.2013, 2/13 S 60/13

- Das Amtsgericht ermächtigt Wohnungseigentümer K gemäß seinem Antrag, eine Versammlung mit einer im Einzelnen bezeichneten Tagesordnung einzuberufen. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit lautet:
- „Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar“.
- Gegen das Urteil wendet sich der verklagte Verwalter V im Wege der Berufung. Dort wendet sich K vorab gegen die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit. Sein Versuch, mithilfe des Urteils eine Versammlung einzuberufen, sei an V's einstweiliger Verfügung gescheitert. Aus der dortigen Begründung gehe hervor, dass das Amtsgericht offenbar die Auffassung vertrete, es handele sich um einen Gestaltungsanspruch. K beantragt daher vorab gemäß § 718 ZPO, das amtsgerichtliche Urteil gegen Sicherheitsleistung insgesamt für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

## LG Frankfurt a.M., Urteil v. 31.7.2013, 2/13 S 60/13

---

- Lautet der Urteilstenor auf Erteilung einer „Ermächtigung“, handelt es sich um die Abgabe einer Willenserklärung, die nach § 894 ZPO vollstreckt wird.

# Insolvenzrecht



## LSG Hessen, Urteil v. 5.12.2013, L 1 KR 180/12

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer GdW beschäftigt die Eheleute D als Hausmeister im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse. Zu den Aufgaben der Eheleute gehören die laufende Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, kleinere Instandsetzungen und Reinigungsdienste. Die GdW entrichtet für das Ehepaar die in der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) und in der gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) gültigen Pauschalbeiträge nach den für geringfügige Beschäftigungen allgemein geltenden Beitragssätzen.
- 2010 stellt die Deutsche Rentenversicherung die Verpflichtung der GdW zur Zahlung der Insolvenzgeldumlage ab 1. Januar 2009 „dem Grunde nach“ fest. Gegen diesen Bescheid geht die GdW vor.

## LSG Hessen, Urteil v. 5.12.2013, L 1 KR 180/12

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist von der Zahlung einer Insolvenzgeldumlage für geringfügig Beschäftigte befreit.

# Öffentliches Recht

# VG Gelsenkirchen, Gerichtsbescheid v. 11.2.2014, 13 K 1109/13

- Die Stadt Essen teilt Wohnungseigentümer W mit, dass für die Veranlagungsjahre 2010, 2011 und 2012 Benutzungsgebühren in Höhe von insgesamt 26.859,93 EUR rückständig seien. Hinzu kämen Mahngebühren in Höhe von 458 EUR und Säumniszuschläge in Höhe von 2.847,12 EUR. Der Verwalter habe entsprechende Zahlungen nicht geleistet. Sie prüfe, ob W als Gesamtschuldner zur Zahlung der Rückstände in Anspruch genommen werden kann. Später weist die Stadt Essen darauf hin, dass von einer gesamtschuldnerischen Inanspruchnahme zunächst Abstand genommen werde, sollte W einen Betrag von 1.618,20 EUR zahlen. Eine entsprechende Zahlung leistet W dann auch. Später zieht die Stadt den W (neben anderen Wohnungseigentümern) als Gesamtschuldner für das Veranlagungsjahr 2013 zu den Benutzungsgebühren für Abwasser in Höhe von 6.396,50 EUR, Straßenreinigung in Höhe von 2.119,92 EUR und Abfallentsorgung in Höhe von 10.862,44 EUR, insgesamt 19.918,86 EUR, heran.
- Hiergegen wendet sich W.

VG Gelsenkirchen, Gerichtsbescheid v. 11.2.2014, 13 K  
1109/13



- Die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hindert die Geltung einer in kommunales Abgabenrecht angeordneten gesamtschuldnerischen Haftung der Wohnungseigentümer für Grundbesitzabgaben nicht.