



Dr. Oliver Elzer

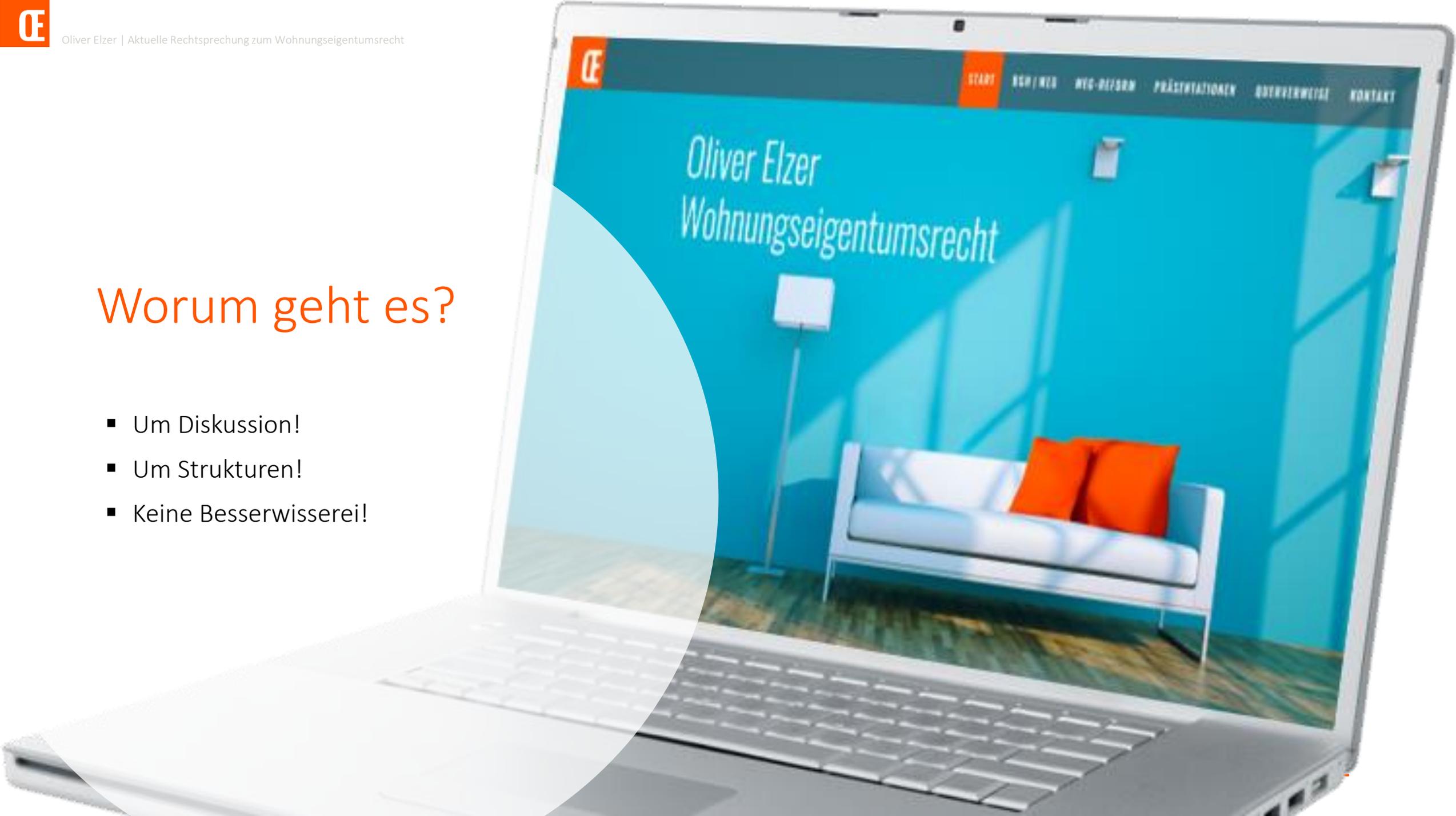
Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Stand 26. Februar 2023

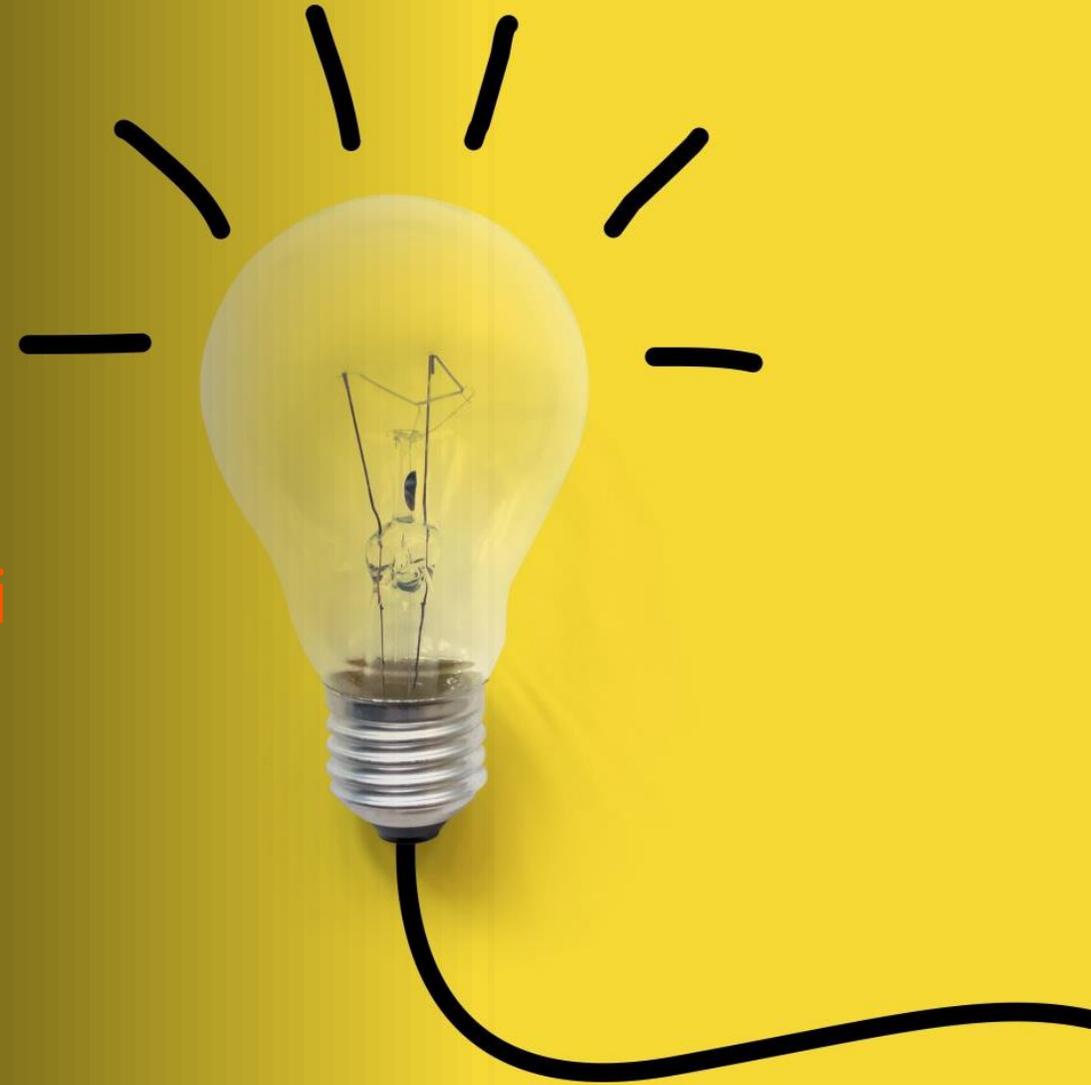


Worum geht es?

- Um Diskussion!
- Um Strukturen!
- Keine Besserwisserei!



Das ganz Neue: Streitgegenstand, Partei
und Klagefrist



Überblick

- Einigkeit besteht, dass mit einer Beschlussklage nicht ein bestimmter materiell-rechtlicher Anspruch geltend gemacht wird, sondern Gegenstand des Rechtsstreits der als Rechtsschutzbegehren oder Rechtsfolgebehauptung aufgefasste eigenständige prozessuale Anspruch ist.
- Dieser wird bestimmt durch den (Wider-) Klageantrag, in dem sich die vom Kläger geltend gemachte Rechtsfolge konkretisiert, und durch den Lebenssachverhalt (Anspruchsgrund), aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet.
- Streitig ist aber, was als „Lebenssachverhalt“ anzusehen ist.

Überblick

- Nach meiner Ansicht
 - ist der Lebenssachverhalt der Beschlussklagen **der Weg, der zu einem Beschluss führt**, nicht aber der Mangel, der dem Beschluss anhaftet.
- Nach anderer Ansicht
 - wird der Lebenssachverhalt durch den **konkreten Beschlussmangel** bestimmt (Lehmann-Richter/Jacoby ZMR 2021, 273 (274); DSZ WEG-Recht 2021 Kap. 14 Rn. 38)

Unterschiede

- Folgt man der **Gegenansicht**, liegt bei mehreren in einer Klage genannten Beschlussmängeln eine objektive Klagehäufung vor. Die klagende Partei muss dann dem Gericht eine Prüfungsreihenfolge vorgeben.
- Es wäre nicht möglich, dem Gericht ohne nähere Erläuterung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung mehrere Beschlussmängel darzulegen. Verführe der Kläger so, wäre die Klage unzulässig.
- Die Ansicht, jeder Beschlussmangel sei ein eigenständiger Lebenssachverhalt, hat auch Auswirkungen auf den Gebührenstreitwert und die Kostengrundentscheidung: wegen der Mängel, welche die Rechtsbehauptung nicht tragen, müsste die Klage „im Übrigen“ abgewiesen und müssten der klagenden Partei die Kosten auferlegt werden (Lehmann-Richter/Jacoby ZMR 2021, 273 (274)).
- Der Richter muss dann, am besten im Tenor, zu den einzelnen Beschlussmängeln Stellung nehmen. Seine Prüfung endet nicht, wenn er einen Beschlussmangel gefunden hat, der die Anfechtung trägt.

BGH, Urteil v. 13.1.2023, V ZR 43/22

- Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage haben **denselben** Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des **einheitlichen** Streitgegenstandes.
- Werden in einer nach dem 30.11.2020 bei Gericht eingegangenen Anfechtungsklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, kann die Klage **nur dann** als gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet zu verstehen sein, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergibt.
 - Für eine solche Annahme genügt nicht bereits die Nennung des Verwalters im Anschluss an die Parteibezeichnung.
- Eine Anfechtungsklage, die nach dem 30.11.2020 eingeht und gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ist, **wahrt nicht die Klagefrist** (§ 45 Satz 1 WEG).



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums



Basics

- § 18 Absatz 1 WEG
 - Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
- Das ist ein **neues** System. Denn:
 - Bis zum Dezember 2020 stand das Verwalteramt gleichsam auf 3 Säulen.
 - Der Verwalter war erstens und zuvörderst Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Zweitens war er manchmal der Vertreter der Wohnungseigentümer.
 - Und drittens gab es einen „Korb“ von Aufgaben, die der Verwalter zu erfüllen hatte, **ohne dass er als Organ oder Vertreter anzusehen war**. Eine dieser „Korb-Aufgaben“ war es, Beschlüsse der Wohnungseigentümer vorzubereiten und diese durchzuführen.

Basics

Aufgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (unter anderem)

- Die Verkehrssicherung für das gemeinschaftliche Eigentum zu leisten.
- Die Unterlagen zu verwalten. Die Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, dass ein Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen kann. Ferner die Durchführung der Einsichtnahme.
- Die Wohnungseigentümer zu informieren, beispielsweise über Gesetzesänderungen.
- Das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten.
- Die Versammlung vorzubereiten, durchzuführen und nachzubereiten. Zu diesem „Paket“ gehören auch die Führung die Niederschrift sowie die der Beschluss-Sammlung.
- Die Durchführung von Beschlüssen.
- Den Wirtschaftsplan zu erstellen.
- Die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht zu erstellen und vorzulegen.

BGH, Urteil v. 16.12.2022, V ZR 263/21

- Die Wohnungseigentümer streiten über den **Inhalt des folgenden Beschlusses vom 31. Januar 2017**: „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen. Der optische Eindruck soll erhalten bleiben. (...) Der Vertrag soll in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abgeschlossen werden (...)“.
- Der **Verwalter V** setzt den Beschluss in der Weise um, dass in der Wohnung des K eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle eingebaut wird, die nicht von außen abgeschlossen werden kann. ...

BGH, Urteil vom 16.12.2022, V ZR 263/21, Rn. 26

- Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht trifft die Pflicht zur Umsetzung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese erfüllt die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe.
- „Internes Organ“ für die Ausführung ist der Verwalter, der die Entscheidungen umsetzt und dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt wird.
 - JEIN: Nicht, wenn es keinen Verwalter gibt.
 - Der Verwaltungsbeirat ist also auch Organ?!
- Vollzieht der Verwalter einen gefassten Beschluss nicht oder fehlerhaft, muss ein Wohnungseigentümer deshalb die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen.
- Ihr wird analog § 31 BGB grundsätzlich ein pflichtwidriges Verhalten des Verwalters zugerechnet.
 - WIE organisiert man intern des Regress?

Erzwingung von Beschlüssen



BGH, Urteil vom 16.12.2022, V ZR 263/21

- K erhebt noch im Jahr 2018 vor diesem Hintergrund gegen die anderen Wohnungseigentümer **zwei Beschlussersetzungsklagen**.
 - Die **erste** ist darauf gerichtet, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **aus neuen Angeboten** eines auswählt und den **Verwalter mit der Umsetzung beauftragt** (im Folgenden: Hauptantrag).
 - Nach der **zweiten** Klage soll das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer „die notwendigen und gebotenen Schritte“ unternehmen, um die zwischenzeitlich eingebaute Tür durch eine Tür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der ursprünglich vorhandenen entspricht (im Folgenden: Hilfsantrag).

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

- Unterbleibt eine **notwendige** Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

■ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen**
 - beispielsweise Partei- und Prozessfähigkeit
 - bestimmter Klageantrag (Angabe des Rechtsschutzzieles)
- **besondere Sachurteilsvoraussetzungen**
 - Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer
 - Herbeischaffung der Ermessensgrundlagen
 - zielt auf Beschluss der Wohnungseigentümer
- **Kläger** (Wohnungseigentümer)
- **Beklagte** (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG; **Übergangsfragen:** § 48 Absatz 5 WEG „für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden“)

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

- **Begründetheit Hauptantrag**
 - Beschluss „notwendig im weiteren Sinne“?
 - Zeitpunkt
 - Beschlusskompetenz
 - das Gesetz oder die Wohnungseigentümer haben selbst noch nichts bestimmt
 - Vereinbarung
 - **Beschluss (BGH: Beschluss aus 2017 steht entgegen)**
 - **Anspruch auf Zweitbeschluss?**
 - Ein Beschluss „fehlt“ ausnahmsweise auch dann, wenn **außergewöhnliche und/oder schwerwiegende Umstände** ein Festhalten an einem bereits bestehenden Beschluss als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen.
 - Ein solcher Anspruch auf Eingriff in bereits bestehende Regelungen ist möglich, wenn sich die Umstände tatsächlich geändert haben.
 - Entsprechendes muss gelten, wenn sich die rechtlichen Umstände oder die höchstrichterliche Rechtsprechung geändert haben.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

- **Begründetheit Hilfsantrag**
 - Beschluss ist „notwendig im weiteren Sinne“!
 - Zeitpunkt
 - Beschlusskompetenz
 - was haben die Wohnungseigentümer 2017 geregelt? BGH: **Eben das, was K will!**
 - **deklaratorische Beschlüsse?**
 - das Gesetz oder die Wohnungseigentümer haben selbst noch nichts bestimmt
 - Vereinbarung
 - Beschluss
 - Anspruch auf einen Beschluss
 - kein Ermessen
 - Entschließungs- und/oder Auswahlermessen **auf Null** reduziert (deklaratorische Beschlüsse?)

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

- BGH-Urteilsformel für Hilfsantrag
 - „Es ist beschlossen, dass der zu TOP 5 auf der Eigentümerversammlung vom 31. Januar 2017 gefasste Beschluss unter Aufrechterhaltung im Übrigen dahingehend **klargestellt** wird, dass die dort genannte Terrassentür ebenerdig und von außen abschließbar sein soll“.
 - Meines Erachtens besser [**Beschluss: es ist beschlossen?**], beispielsweise:
 - Der zu TOP 5 auf der Eigentümerversammlung vom 31. Januar 2017 der Wohnungseigentumsanlage gefasste Beschluss (**Nennung des Beschlusses ...**) wird unter Aufrechterhaltung im Übrigen dahingehend klargestellt, dass die dort genannte Terrassentür ebenerdig und von außen abschließbar sein soll.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Verwalter



Basics

- Beschluss zur Fälligkeit (§ 28 Absatz 3 WEG).
- Beschluss über eine „Sonderumlage“ (heute: § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG): „Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen“.
 - Anspruchsberechtigt (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)
 - Anspruchsverpflichtet (nach herrschender Meinung, wer bei Fälligkeit der Wohnungseigentümer ist)
- Klage (Leistungsklage)
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

BGH v. 16.9.2022, V ZR 180/21

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 2 Ehepaare. Das Ehepaar 1 verfügt über eine knappe Mehrheit der Stimmen. In einer Versammlung **im November 2019** beschließen die Wohnungseigentümer mit den Stimmen des Ehepaars 1, eine Sonderumlage über 100.000 EUR zu erheben. Die Sonderumlage soll am 31. Dezember 2019 fällig werden.
- Das Ehepaar 1 verklagt das Ehepaar 2 auf Zahlung dieser Sonderumlage an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Die Klage hat beim AG keinen Erfolg.
- Dagegen legt das Ehepaar 1 Berufung ein.
- Mit einem am 1. April 2021 beim LG eingegangenen Schriftsatz ändern sie dort allerdings die Klage:
 - Klägerin soll nun die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** sein.
 - Dieser geänderten Klage gibt das LG statt.

Hausgeldklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Zulässigkeit
 - **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
 - **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 2 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
 - **Klägerin (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)**
 - Partei- und Prozessfähigkeit (§ 9a Absatz 1 Satz 1 WEG)
 - Vertretung
 - § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG
 - § 9b Absatz 1 Satz 2 WEG
 - kupierte Gesamtvertretung, wenn es keinen Verwalter gibt (bei Passiv- [Anfechtungsklage])
 - und bei **Aktivklage?**

Hausgeldklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- § 9b Absatz 1 Satz 2 WEG
 - auch kupierte Gesamtvertretung, wenn es keinen Verwalter gibt. Warum?
 - ❖ Die Gegenauffassung, die die verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Ausschluss eines Wohnungseigentümers von der Vertretung als nicht prozessfähig ansieht, kann für Aktivprozesse erst recht nicht überzeugen.
 - ❖ Sie erschwere die ordnungsmäßige Verwaltung, weil ohne erkennbaren Nutzen prozessuale Hindernisse für Klagen gegen einzelne Wohnungseigentümer, die ihre wohnungseigentumsrechtlichen Verpflichtungen nicht einhalten, entstünden.
 - ❖ Insbesondere wäre die Gemeinschaft nicht ohne Weiteres in der Lage, Vorschüsse gerichtlich geltend zu machen; dies widerspräche dem erklärten Ziel der Reform, die Teilnahme der Gemeinschaft am Rechtsverkehr auch im Hinblick auf die Verfolgung von Hausgeldansprüchen effizienter zu gestalten. Im Ergebnis wäre die finanzielle Grundlage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gefährdet.
 - ❖ Die Bestellung eines Prozesspflegers könnte die mit der Prozessunfähigkeit einhergehenden Probleme nicht lösen, weil ein Prozesspfleger auch in Aktivprozessen nicht als „Ersatzverwalter“ dienen kann.
 - ❖ Es kommt hinzu, dass die Regelung des § 57 ZPO ohnehin nur den prozessunfähigen Beklagten und gerade nicht den prozessunfähigen Kläger betrifft.
 - Folge 1: Ehepaar 1 kann für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Erklärungen abgeben. Intern Beschluss?
 - Zustellung an alle Wohnungseigentümer? Streithilfe?
- Beklagter

BGH-Exkurs zum Verwalter ...

- Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die **Befugnis zur Klageerhebung** betreffen, **jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen**.
 - Insgesamt sollte die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr effizienter gestaltet und insbesondere ein effektives Hausgeldinkasso gewährleistet werden.
 - Der gewünschte Effizienzgewinn träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer einer Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis **entgegentreten** könnten;
 - auch die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezogen auf Klagen gemäß § 1004 Absatz 1 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums wäre entwertet, **wenn** weiterhin auch die auf die Klageerhebung bezogene interne Willensbildung überprüft werden müsste.
- Ob – und ggf. unter welchen Voraussetzungen – **evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen können oder sogar ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sein kann**, bedürfte allerdings noch abschließender Klärung.
- Und **Verwaltungsbeirat?**

Verfolgung von **Mängelrechten**



Basics

▪ Erwerb vom Bauträger: Mängelrechte

- Sekundäre Mängelrechte: Ein Erwerber konnte sein Recht, wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums den Erwerbspreis nach §§ 634 Nr. 3, 638 Absatz 1 Satz 1 BGB durch Erklärung gegenüber dem Bauträger zu mindern, und sein Recht, gem. §§ 634 Nr. 4, 636, 280 Absatz 1 Satz 1, Absatz 3, 281 Absatz 1 Satz 1 BGB Schadenersatz statt der Leistung zu verlangen (kleiner Schadenersatz), gegen den Bauträger nicht (allein) durchsetzen. An seiner Stelle war nach § 10 Absatz 6 Satz 3 Fall 1 WEG a.F. für Geltendmachung und Durchsetzung ausnahmslos die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig. Vor der Durchsetzung war auch die Schaffung der Voraussetzungen, nämlich die nach § 281 Absatz 1 Satz 1 BGB grundsätzlich notwendige Fristsetzung, allein Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nur der Wohnungseigentümergeinschaft oblag – durch Beschluss der Wohnungseigentümer – ferner die Wahl des jeweiligen Mängelrechts. Zur Willensbildung mussten die Wohnungseigentümer beschließen, wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Kompetenzen wahrnimmt und wie sie die Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber dem Bauträger durchsetzt.
- Primäre Mängelrechte: Die primären Mängelrechte in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum – Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 Absatz 1 BGB), Aufwendungsersatz (§§ 634 Nr. 2, 637 Absatz 1 BGB) und Kostenvorschuss 9 (§§ 634 Nr. 2, 637 Absatz 3 BGB) – konnte jeder Erwerber hingegen individuell verfolgen. Etwas anderes galt aber nach einer Vergemeinschaftung. Dies war ein Beschluss gem. § 10 Absatz 6 Satz 3 Fall 1 WEG a.F. mit dem die Wohnungseigentümer bestimmt wurde, diese Mängelrechte gegenüber dem Bauträger wahrzunehmen.
- Rückabwicklungsrechte. Ein Wohnungseigentümer konnte als Erwerber die Rechte auf Schadenersatz statt der ganzen Leistung nach §§ 634 Nr. 4, 636, 280 Absatz 1 Satz 1, Absatz 3, 281 Absatz 1 Satz 1 BGB (großer Schadenersatz) bzw. auf Rücktritt nach §§ 634 Nr. 3, 636, 323 und 326 Absatz 5 BGB selbständig geltend machen. Jeder Erwerber/Wohnungseigentümer konnte auch die Voraussetzungen der Rückabwicklungsrechte (§§ 634 Nummer 3, 636, 323, 326 Absatz 5 BGB) ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft herbeiführen.

Basics

- Erwerb von einem Verkäufer: Mängelrechte
 - Der V. Zivilsenat meinte zum bis zum 1. Dezember 2020 geltenden Recht, allein nach Kaufrecht zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und so genannten kleinen Schadensersatz würden jedenfalls dann **nicht in den Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. fallen**, wenn ein gebrauchtes Wohnungseigentum unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart worden ist (BGH, Urteil v. 24.7.2015, V ZR 167/14). Anders als bei einem Erwerb vom Bauträger existierten in aller Regel schon keine gleichgerichteten Ansprüche mehrerer Erwerber gegen einen einzigen Veräußerer.
 - Der VII. Zivilsenat entschied, die Wohnungseigentümer könnten kaufvertragliche **Nacherfüllungsansprüche vergemeinschaften**, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet seien (BGH, Urteil v. 25.2.2016, VII ZR 156/13, Rn. 18). Die Befugnis bestehe selbst dann, wenn nur ein Erwerber noch ein durchsetzbares Recht auf ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums haben sollte.

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

- Das Immobilienunternehmen B teilt im Jahr 2012 ein Grundstück mit einem bereits vorhandenen Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum auf und beginnt anschließend damit, diese Rechte, so wie sie baulich sind und unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, zu verkaufen. In die Bausubstanz greift B also nicht ein. Im April 2013 stellt die Gemeinde eine Belastung des Oberbodens im Innenhof fest.
- B verkauft ab diesem Zeitpunkt weitere rund 30 Wohnungseigentumsrechte. Es weist dabei auf eine Altlastenauskunft der Gemeinde hin und verpflichtet sich zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen entsprechend den behördlichen Vorgaben. Die Haftung für eine Altlastenfreiheit außerhalb des Innenhofs schließt es hingegen aus. In der Folgezeit tauscht B den Oberboden des Innenhofs in einer Tiefe von 20 cm aus.
- Im [Mai 2014 und Oktober 2015](#) beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ansprüche wegen Altlasten im Innenhof und in den straßenseitigen Vorgärten gerichtlich verfolgen soll.

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

- Im April 2018 erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K im eigenen Namen eine Klage gegen B. Sie beantragt dort zuletzt im **Hauptantrag** die **Feststellung**, dass ihr gegen B wahlweise volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllungs-, Minderungs- oder Ansprüche auf den so genannten kleinen Schadensersatz im Zusammenhang mit den in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Altlasten zustehen. **Hilfsweise** verlangt sie im Wege der Leistungsklage volle und nicht quotenbeschränkte **kaufrechtliche Nacherfüllung**.
- Das Landgericht ist der Ansicht, K stünden die Ansprüche auf so genannten kleinen Schadensersatz wegen der Altlasten im Innenbereich zu.
- Auf die Berufungen beider Parteien ändert das OLG dieses Urteil im Jahr 2021 ab.
- Es weist den **Hauptantrag** vollständig ab.
- Auf den **Hilfsantrag** verurteilt es B allerdings zur Beseitigung der Altlasten im Innenhof und im Außenbereich. Hiergegen richten sie die Revisionen der Parteien.

Klage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Hilfsantrag)

▪ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** §§ 23 Nummer 1, 71 Absatz 1 GVG (5.000 EUR + x) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** Wohnort (Sitz) des B
- **allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen**
 - beispielsweise Partei- und Prozessfähigkeit
 - bestimmter Klageantrag
 - **Prozessführungsbefugnis?** Es sind Ansprüche der Wohnungseigentümer als Käufer ...
 - § 9a Absatz 2 WEG?
 - Beschlüsse: **Vergemeinschaftung** [+]



Versicherung

Basics: § 19 Absatz 2 Nummer 3 WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere ... die **angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert** sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.

- **Versicherungsnehmer:** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- **Versicherter:** Wohnungseigentümer für Wohnungs- und/oder Teileigentum
 - gemeinschaftliches Eigentum
 - Sondereigentum
- Markt bietet nur „Unterversicherung“ (= Selbstbehalt) an
- **Prämien:** schuldet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Umlage, wenn nicht anders beschlossen oder vereinbart, nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG

BGH v. 16.9.2022, V ZR 69/21

- In einer Wohnungseigentumsanlage ist das Trinkwasserleitungssystem aus Kupfer mit Mängeln behaftet. Seit Jahren treten daher immer wieder Wasserschäden auf. Diese verursachen ganz erhebliche Erhaltungskosten (allein im Jahr 2018 musste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B zur Behebung der Schäden 85.000 EUR aufbringen).
- B hat mit dem Versicherungsunternehmen Z einen Vertrag über eine verbundene Gebäudeversicherung geschlossen. Diese deckt neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden ab. Der Versicherungsschutz besteht – wie üblich – für das gesamte Gebäude. Es wird also nicht zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum unterschieden. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung 7.500 EUR pro Schadensfall.
- Kommt es zu einem Schaden, organisiert der Verwalter die Schadensbeseitigung und gleicht die Kosten vom Gemeinschaftskonto aus. Anschließend nimmt er die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des **Sondereigentums** entstanden sind. (= alle Wohnungseigentümer tragen den Selbstbehalt)

BGH v. 16.9.2022, V ZR 69/21

- Die Teileigentümerin K, deren Sondereigentum bislang nicht geschädigt wurde, ist der Ansicht, diese Praxis verletze das Gesetz. Sie behauptet, die Mängel an den Wasserleitungen seien hinter den Absperreinrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums der betroffenen Wohnungen entstanden.
- K geht daher gegen B im Wege der **Beschlussersetzungs**klage vor.
 - Sie strebt vorrangig einen **Beschluss** an, mit dem **bestimmt** wird, dass bei einem Wasserschaden, der im Bereich des Sondereigentums entstanden ist, nur der Schaden ersetzt wird, der versichert ist.
 - Nachrangig strebt sie einen Beschluss an, der bestimmt, dass sie ihren unversicherten Schaden allein trägt, die Eigentümer der Wohnungen für Schäden des Sondereigentums der Wohnungen hingegen gemeinsam aufkommen müssen.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

▪ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen**
 - beispielsweise Partei- und Prozessfähigkeit
 - bestimmter Klageantrag (Angabe des Rechtsschutzzieles)
- **besondere Sachurteilsvoraussetzungen**
 - Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer
 - Herbeischaffung der Ermessensgrundlagen
 - zielt auf Beschluss der Wohnungseigentümer
 - Hauptantrag: Anweisung an Verwalter
 - Hilfsantrag: Beschluss nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG
- **Kläger** (Wohnungseigentümer)
- **Beklagte** (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG; **Übergangsfragen:** § 48 Absatz 5 WEG „für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden“)

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

■ Begründetheit

- Beschluss ist „notwendig im weiteren Sinne“?
 - Zeitpunkt
 - Beschlusskompetenz
 - das Gesetz oder die Wohnungseigentümer haben selbst noch nichts bestimmt
 - Vereinbarung oder Beschluss fehlen
 - Gesetz?

Hauptantrag: Nach Ansicht BGH § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG analog

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

Hilfsantrag

- Anspruch auf einen Beschluss?
 - § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG?
 - Ein auf § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten ist nur dann gegeben, wenn zugleich die in § 10 Absatz 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen.
 - § 10 Absatz 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
 - Dies gilt auch bei der **Verteilung** eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten **Selbstbehalts**.



Kosten

Basics

- § 16 Absatz 2 WEG
 - Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen.
 - Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- Muss sich Wohnungseigentümer nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG an **sämtlichen** Kosten beteiligen?
- Gibt § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG eine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer **erstmalig** Kosten aufzuerlegen?
- Muss bei § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG etwas beachtet werden?

Rechtsprechung

- **AG Stuttgart, Urteil v. 27.5.2022, 59 C 172/22 WEG**
 - Die Auffassung des Klägers, dass § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG bei Teileigentümern für verbrauchsabhängige Kosten nicht gelte, wenn sie am Verbrauch nicht beteiligt sind, trifft nicht zu.
- **AG Erfurt, Urteil v. 25.5.2022 – 5 C 1260/21**
 - Auch wenn die Wohnungseigentümer eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels beschließen können: Eine erstmalige Belastung mit Kosten dürfen sie auf diesem Weg nicht herbeiführen.
- **LG Stuttgart, Urteil v. 20.7.2022, 10 S 41/21**
 - Eine abweichende Kostenverteilung entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in dem Beschluss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen wird.

Heizkosten

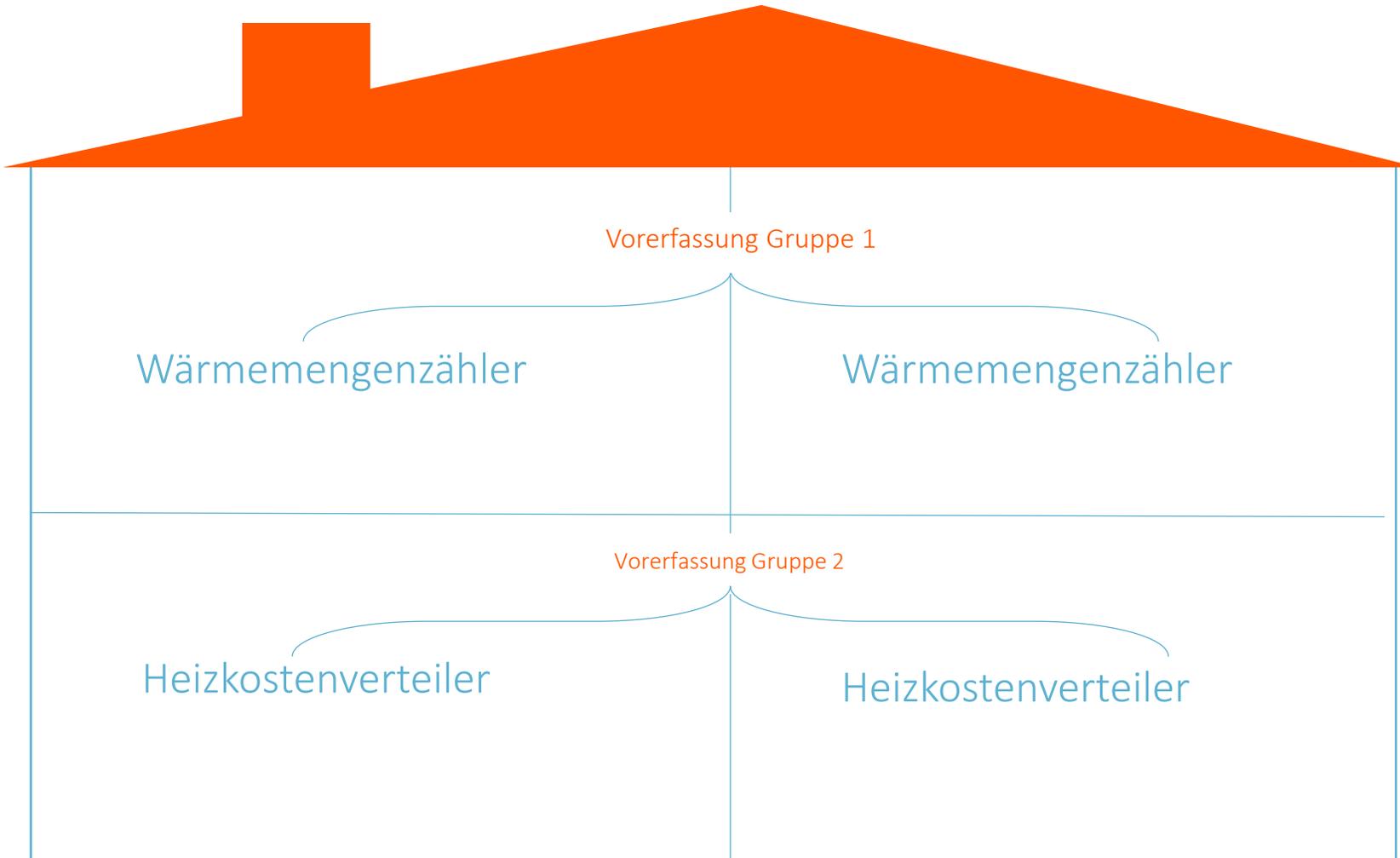


Basics

- Gegenstand der HeizkostenV
- Anwendung unter den Wohnungseigentümern:
 - § 1 Absatz 2 HeizkostenV: Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich
 - ...
 - 3. beim Wohnungseigentum
 - die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** im Verhältnis zum Wohnungseigentümer,
 - bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der **Wohnungseigentümer** im Verhältnis zum Mieter.
 - § 3 HeizkostenV:
 - Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden **unabhängig** davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind.
 - Auf die **Anbringung** und **Auswahl der Ausstattung** nach den §§ 4 und 5 HeizkostenV sowie auf die **Verteilung der Kosten** und die **sonstigen Entscheidungen** des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 HeizkostenV bis § 9b HeizkostenV und § 11 HeizkostenV sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind.
 - Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der **Verwaltungskosten** zu verteilen.

Basics

- § 5 Absatz 7 HeizkostenV
 - Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 (= zentraler Heizungs- und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen oder eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) versorgten Nutzer **nicht mit gleichen Ausstattungen** erfasst, so sind zunächst durch **Vorerfassung** vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird.
 - Der Gebäudeeigentümer **kann** auch bei **unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten** oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.



Gesamtkosten

100% Verbrauch: Verteilung auf Gruppen, beispielsweise

70% auf Gruppe 2 und 30% auf Gruppe 1

Innerhalb der Gruppen dann bezogen auf „ihren“ Anteil

§§ 7, 8 HeizkostenV

Basics

- § 6 Absatz 2 HeizkostenV
 - In den Fällen des § 5 Absatz 2 HeizkostenV sind die Kosten zunächst **mindestens** zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen.
- § 9a HeizkostenV
 - Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln ...

BGH v. 16.9.2002, V ZR 214/21

- In einer Wohnungseigentumsanlage wird der Wärmeverbrauch in den Wohnungen zum Teil durch Wärmemengenzähler, zum Teil durch Heizkostenverteiler ermittelt. Eine Vorrichtung zur Vorerfassung des anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweils gleich ausgestatteten Wohnungen gibt es nicht.
- In der Eigentümerversammlung vom 18.12.2017 genehmigen die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Absatz 5 WEG aF die Jahresabrechnung.
- Dagegen geht Wohnungseigentümer K im Wege der Anfechtungsklage vor. Er rügt, die Wärmekosten seien entgegen § 5 Absatz 7 HeizkostenV verteilt worden.

§ 44 Absatz 1 Satz 1 WEG

■ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **Sachurteilsvoraussetzungen**
- **Kläger** (Wohnungseigentümer)
- **Beklagte** (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG)

§ 44 Absatz 1 Satz 1 WEG

■ Begründetheit

- entspricht der Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung?
 - Formelle Beschlussmängel, beispielsweise
 - materielle Beschlussmängel
 - Ordnungsmäßigkeit
 - einer Jahresabrechnung (beim Nachschuss gilt nichts Anderes)
 - müssen die richtigen Umlageschlüssel zu Grunde gelegt werden
 - muss das Gesetz richtig angewendet werden

BGH v. 16.09.2002, V ZR 214/21

- Allein eine den **Anforderungen der HeizkostenV** genügende Jahresabrechnung entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Dagegen sei verstoßen worden. Es fehle die in § 5 Absatz 7 Satz 1 HeizkostenV vorgeschriebene Vorerfassung.
 - So auch bei Nachschuss.
- In diesem Falle sei allerdings **nicht nach § 9a HeizkostenV** vorzugehen. Diese Bestimmung sei nicht anwendbar. Vielmehr sei der Abrechnung eine Differenzberechnung zu Grunde zu legen, wie sie der BGH als Grundlage für das Kürzungsrecht des Mieters akzeptiert habe. Bei dieser Vorgehensweise sei es zwar nicht auszuschließen, dass sich wegen nicht erfasster Wärmeverluste etwaige Verteilungsfehler vergrößern und einseitig zu Lasten einer Nutzergruppe auswirken. Das sei aber regelmäßig hinzunehmen, da auch die rechnerische Ermittlung auf dem tatsächlichen Nutzerverhalten beruhe und nach dem Zweck der Heizkostenverordnung einer Abrechnung nach dem Flächenmaßstab grundsätzlich vorzuziehen sei. Die Wohnungseigentümer könnten zudem die Auswirkungen möglicher Verteilungsfehler dadurch begrenzen, dass sie gemäß § 6 Absatz 2 Satz 2 HeizkostenV die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufteilen. Der einzelne Wohnungseigentümer habe im Übrigen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch, dass die HeizkostenV einhalten werde.

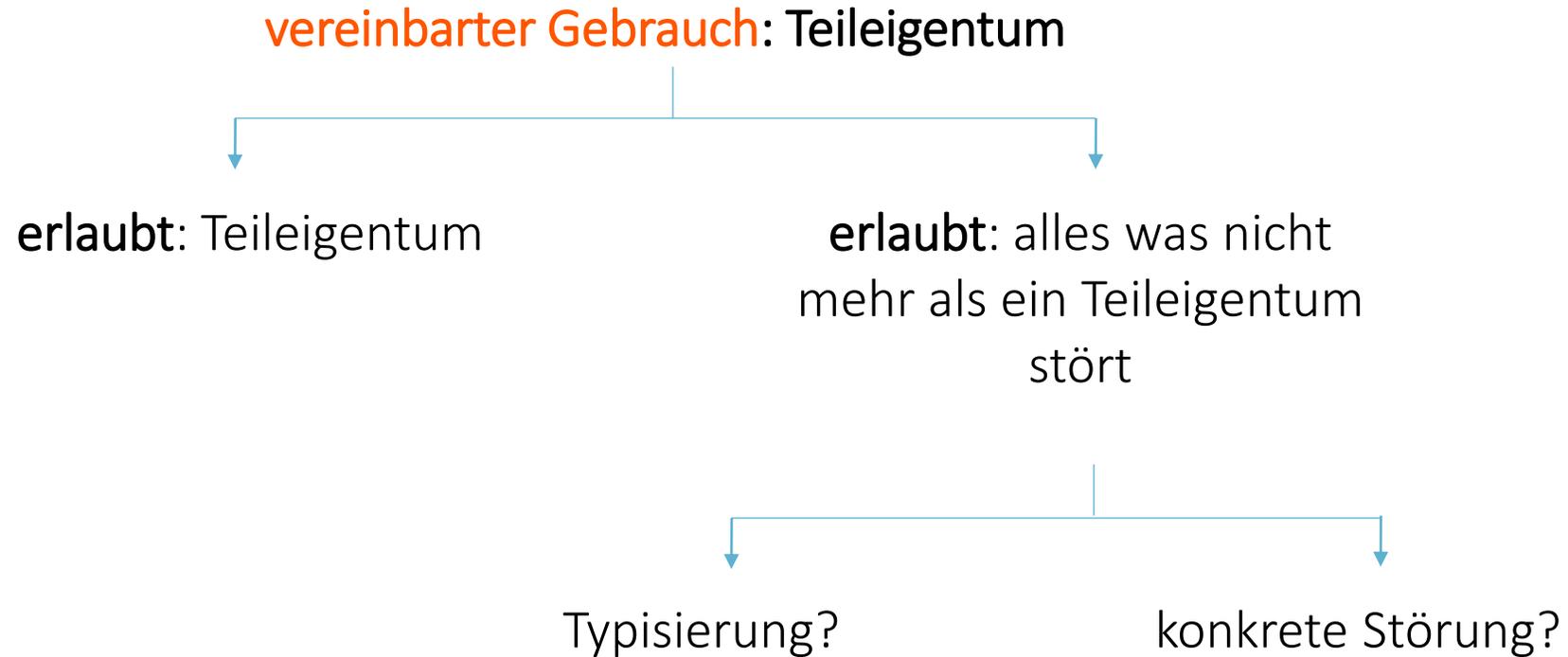


Wohnen und ... Nichtwohnen

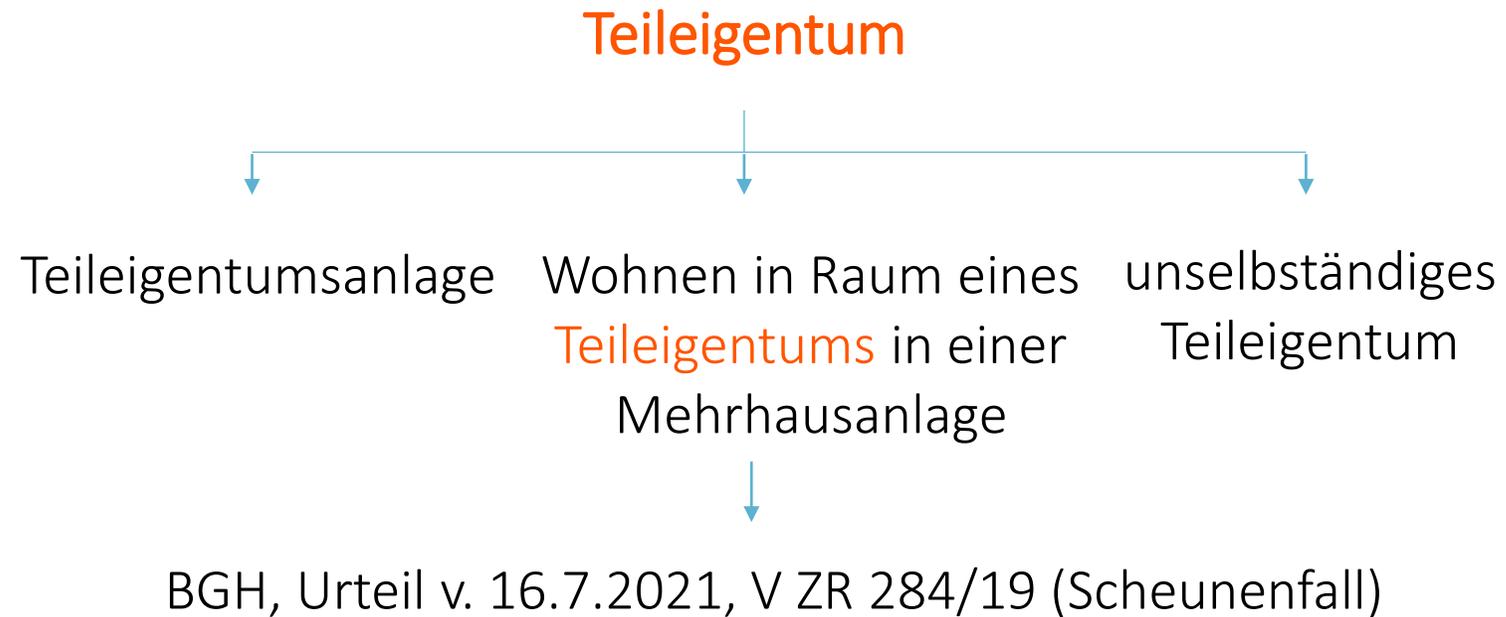
Basics

- § 1 WEG
 - Absatz 2: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum **an einer Wohnung** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
 - Absatz 3: Teileigentum ist das Sondereigentum **an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen** eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- Gewerbe (= kein „Wohnzweck“) in einer Wohnung?
- Wohnen (= „Wohnzweck“) in Räumen?

Basics: typisierende Betrachtungsweise



Basics



BGH v. 15.7.2022, V ZR 127/21

- Eine Anlage besteht aus 2 Gebäuden. Es gibt 12 Teileigentums- und 2 Wohnungseigentumsrechte. Die Wohnungseigentumsrechte befinden sich jeweils im Dachgeschoss der Häuser. In der Gemeinschaftsordnung heißt es u.a. wie folgt:
- *Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. ...*
- *Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebs andere Wohnungs-/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder belästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit oder sei es durch Einbringung gesundheitsschädigender oder gefährlicher, insbesondere explosiver Gegenstände.*
- Wohnungseigentümer K geht vor diesem Hintergrund seit dem Jahr 2019 gegen Teileigentümer B auf Unterlassung vor. Dieser benutzt sein Sondereigentum nämlich als Wohnung.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

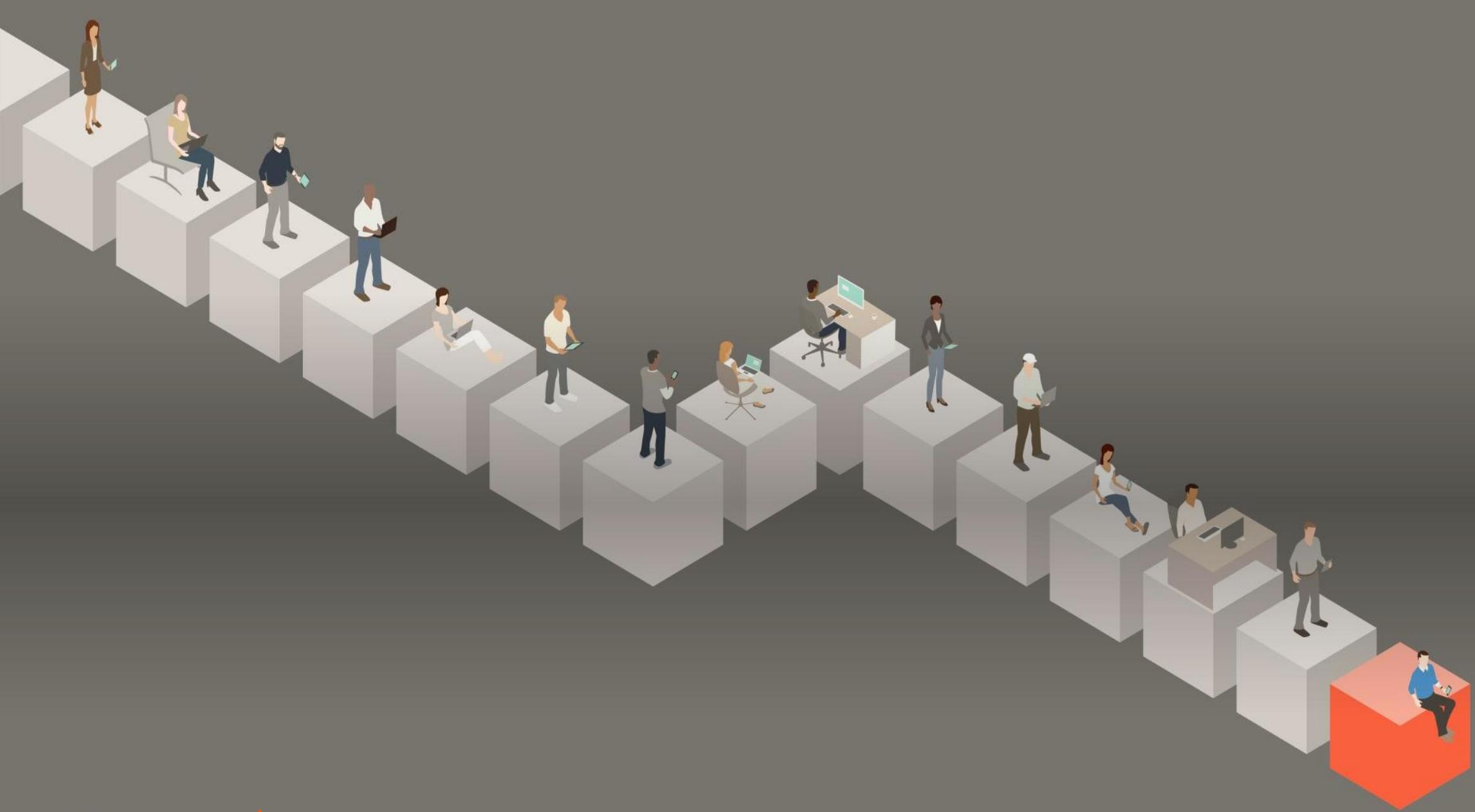
■ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **Sachurteilsvoraussetzungen**
- **Kläger**
 - Gemeinschaftliches Eigentum: Nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG oder § 9a Absatz 2 WEG in Verbindung mit § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Sondereigentum: Wird fremdes Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen, kann nach § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG oder nach § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB dessen Eigentümer auf Unterlassung vorgehen.
 - Übergangsrecht
- **Beklagter**
 - Wohnungseigentümer
 - Drittnutzer (das wäre **keine** WEG-Streitigkeit!)

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

■ Begründetheit

- Störung (ja: Verstoß gegen Vereinbarung)
- typisierende Betrachtungsweise? Es gibt keinen allgemeinen Erfahrungssatz des Inhalts, dass die Wohnnutzung die intensivste Form des Gebrauchs einer Sondereigentumseinheit sei; erforderlich ist stets der Vergleich der mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störungen.
Abwägung:
 - Schon der Umstand, dass die Ausübung eines Gewerbes in den zu Wohnzwecken dienenden Einheiten nach der Gemeinschaftsordnung unter näher geregelten Voraussetzungen zulässig sein kann, während der umgekehrte Fall, nämlich die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken, gerade nicht vorgesehen ist, deutet darauf hin, dass der teilende Eigentümer solche Nutzungen nicht zulassen wollte.
 - Es kommt hinzu, dass die Nutzung der Teileigentumseinheiten und das zulässige Störungspotenzial zwar detailliert geregelt, eine Wohnnutzung aber nicht vorgesehen ist.
 - Darüber hinaus stützt sich das Berufungsgericht auf die räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Gebäuden. Nach dem in der Teilungserklärung verankerten Konzept der Anlage soll in beiden Häusern (allenfalls) im Dachgeschoss gewohnt werden, während die übrigen Gebäudeteile (nur) gewerblichen Zwecken dienen. In einer solchen gemischten, aber räumlich getrennten Anlage haben sowohl die Teil- als auch die Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass die vorgegebene räumliche Trennung erhalten bleibt, um etwaige Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden.
 - Darauf kann sich die Klägerin berufen, auch wenn ihre Einheit zu Wohnzwecken dient und in dem anderen Haus belegen ist.



Versammlung

Basics

- Versammlung der Wohnungseigentümer
 - Zeit
 - Ort / hybrid
 - Ladung
 - Wann
 - wen
 - Versammlungsstätte
 - Durchführung
 - Teilnahme- und Mitwirkungsrechte
 - Vertretung
 - Nachbereitung
 - Niederschrift
 - Beschluss-Sammlung

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.9.2022, 2-13 S 38/21

- Die Verwalterin lädt mit Schreiben vom 8.10.2020 zur Versammlung. Die Versammlung soll an einem **Wochentag**, um **10.00 Uhr**, im **Büro der Verwaltung** stattfinden, welches sich ca. **20 km von der Liegenschaft entfernt** befindet.
- Wohnungseigentümer E geht gegen die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse vor.

§ 44 Absatz 1 Satz 1 WEG

■ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **Sachurteilsvoraussetzungen**
- **Kläger** (Wohnungseigentümer)
- **Beklagte** (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG)

§ 44 Absatz 1 Satz 1 WEG

▪ Begründetheit

○ entspricht der Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung?

– Formelle Beschlussmängel, beispielsweise

• Ladungsmängel, hier

- Ort: 20 Km? LG: **ermessensfehlerhaft**
- Stätte: Büro des Verwalters?
- Zeit: 10.00 Uhr? LG: **ermessensfehlerhaft**
- Tag: Wochentag?

• Folge:

• Kausalitätsprüfung

- LG: Bei einer Gesamtwürdigung der oben genannten Umstände liegt eine gravierende Beeinträchtigung der Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer vor. Daher kommt es auf die Kausalität der Beeinträchtigungen für die Beschlussfassung nicht an.

• Mängel bei Durchführung der Versammlung

– materielle Beschlussmängel

- Ordnungsmäßigkeit
- Ermessen

– Gleichbehandlungsgrundsatz

Finanzwesen

Basics

- § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG: Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.
- Gegenstand des Beschlusses sind die
 - Einforderung von Nachschüssen und/oder
 - die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.
 - Jeweils geht es um die Kostentragung (sämtliche Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG) und möglicherweise um Rücklagen.
 - Der Beschluss endet bei der Einforderung von Nachschüssen mit einer Forderung für jeden Wohnungseigentümer.
 - Die Forderung setzt sich (nicht zwingend) aus der Kostentragung und den Rücklagen zusammen.

Basics

- § 44 Absatz 1 WEG
 - Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers **einen Beschluss** für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).
 - Kann ein Beschluss **teilweise angegriffen** werden mit der Folge, dass er auch nur teilweise für ungültig erklärt wird?
 - Ja, wenn der Beschluss „teilbar“ ist.
 - So liegt es, wenn die Wohnungseigentümer mit einem Beschluss mehrere Willenserklärungen getroffen und damit mehrere Gegenstände geregelt haben.
 - Gilt das auch bei § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG?

Basics

■ Beispiel:

- Nach einem Beschluss nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG entfällt auf Wohnungseigentümer E ein Nachschuss von 420 EUR. 400 EUR entfallen auf die Kostentragung, 20 EUR auf die Rücklage. Wohnungseigentümer meint, die Forderung von 400 EUR sei zu hoch. Der Verwalter habe bei den Kosten für Wärme (zusammen 180 EUR) falsche Umlageschlüssel eingesetzt. E zahlt daher 240 EUR (220 + 20) und geht im Übrigen gegen den Beschluss nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG vor (das hat im Übrigen auch Auswirkungen für § 49 GKG).

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 15.12.2022, 2-13 S 20/22

- Da Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Absatz 2 WEG nur noch die so genannten Abrechnungsspitzen sind, hat die Anfechtungsklage bereits dann Erfolg, wenn **eine** Position der Jahresabrechnung einen ergebnisrelevanten Fehler enthält.
- Teilbarkeit liegt hingegen bezüglich des Beschlusses über die Anpassung der Vor- und Nachschüsse der laufenden Bewirtschaftungskosten und der Rücklagen vor.

Warum I

- LG
 - Die Beträge bezüglich der Einzelpositionen sind nicht Beschlussgegenstand.
 - Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die „Abrechnungsspitzen“ (= die Nachschusshöhe) von den Einzelwerten abhängig sind.
 - Solange nicht alle Einzelwerte korrekt sind, kann das Ergebnis nicht zutreffend ermittelt werden. Daher ist für eine teilweise Aufrechterhaltung der Abrechnungsspitzen kein Raum.
 - Dass dann nicht beanstandete oder für zutreffend erachteten Positionen wieder in Streit gestellt werden können, ist zwar nicht prozessökonomisch, aber von der Rechtsprechung hinzunehmen.
- **Gegenansicht** (Forderung teilbar, nicht ökonomisch, anders zu verfahren, Nichtteilung entspricht nicht dem Willen der Wohnungseigentümer, Streitwert)
 - und Vorschlag: *„Der Beschluss zu TOP 2 der Versammlung vom ... der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... wird für ungültig erklärt, soweit es um die Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümer in Bezug auf ... geht“*

Warum II

- Die Ungültigerklärung betrifft allerdings nur die laufenden Kosten der Bewirtschaftung.
- Soweit der Beschluss auch die Anpassung der Vorschüsse der Rücklagen erfasst, besteht kein Anlass zu Ungültigerklärung, denn insoweit wirkt sich der Fehler bei den Bewirtschaftungskosten auf die Erhaltungsrücklage nicht aus.
- Insoweit ist der Beschluss trennbar, denn es handelt es sich insoweit um einen **abtrennbaren** Teil des Beschlusses, bei dem davon auszugehen ist, dass es dem **Willen der Gemeinschaft** entspricht, diesen bestehen zu lassen, wenn die Jahresabrechnung nur bezüglich der Kosten der Bewirtschaftung einen Fehler aufweist.
- **Problem: Die Wohnungseigentümer haben nur eine Gesamtforderung beschlossen. Wenn man das teilen anfängt, dann ...**



Beschlusskompetenz

Basics

- Ein Wohnungseigentümer bedarf für eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (wohl stets) einer Gestattung nach § 20 Absatz 1 WEG
 - Anders beim Sondereigentum.
- Fehlt es daran, liegt, baut ein Wohnungseigentümer, ein „Schwarzbau“ vor.
 - Dagegen kann nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG oder § 9a Absatz 2 WEG in Verbindung mit § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Unterlassung vorgehen.
 - Wird fremdes Sondereigentum in Mitleidenschaft gezogen, kann nach § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG oder nach § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB dessen Eigentümer auf Unterlassung vorgehen.
 - Auf das entsprechende Urteil wird der „Bauherr“ zum Rückbau verurteilt.

LG Saarbrücken v. 2.12.2022, 5 S 3/22

- Was gilt, wenn ein derartiges Urteil vorliegt und die Wohnungseigentümer jetzt den bisherigen Schwarzbau nach § 20 Absatz 1 WEG gestatten?
- Dies ist eine Frage der Beschlusskompetenz.
 - Diese folgt aus § 20 Absatz 1 WEG. Danach kann man eine Gestattung auch später aussprechen.
 - Verstößt diese Gestattung aber gegen die Rechtskraft des „Rückbauurteils“?
 - Nach Ansicht von [LG Saarbrücken v. 2.12.2022, 5 S 3/22](#) ja: Ein Gestattungsbeschluss, der darauf gerichtet ist, auf einen rechtskräftig titulierten Anspruch eines Wohnungseigentümers einzuwirken, ist **nichtig**.
 - Diese Ansicht ist aber nicht zutreffend. Warum?

Umfang der Rechtskraft

- § 325 Absatz 1 ZPO
 - Das rechtskräftige Urteil **wirkt für und gegen die Parteien** und die Personen, die nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit Rechtsnachfolger der Parteien geworden sind oder den Besitz der in Streit befangenen Sache in solcher Weise erlangt haben, dass eine der Parteien oder ihr Rechtsnachfolger mittelbarer Besitzer geworden ist.
 - Das sind die Wohnungseigentümer.
 - Aber:
- § 322 Absatz 1 ZPO
 - Urteile sind der Rechtskraft nur insoweit fähig, als **über den durch die Klage** oder durch die Widerklage erhobenen **Anspruch** entschieden ist.
 - Streitgegenstand des ersten Prozesses war eine bauliche Veränderung **ohne** Gestattung.
 - Jetzt liegt aber eine Gestattung vor. Damit hat sich der erste Prozess nicht befasst.



Beirat

Basics

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

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

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

Wissenszurechnung und Haftung

- Sind die Verwaltungsbeiräte ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - Meines Erachtens wegen § 18 Absatz 1 WEG: [+]
- Folgen
 - Muss sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Wissen der Verwaltungsbeiräte zurechnen lassen? [+]
 - Haften die Verwaltungsbeiräte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn Wirtschaftsplan und/oder Jahresabrechnung fehlerhaft sind? [+]

Entlastung

- **LG Koblenz Urt. v. 24.1.2022 – 2 S 72/20 WEG**
 - Ein „Automatismus“ zwischen Ungültigerklärung der Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnung sowie der Verwalter- und Beiratsentlastung, für die es in der Rechtsprechung des BGH Hinweise gibt, ist in Bezug auf den Beirat nicht anzuerkennen. Da die Aufgaben eines Verwalters und der Verwaltungsbeiräte in Bezug auf eine Jahresabrechnung nicht deckungsgleich sind, folgt aus Fehlern (hier: Abgrenzungspositionen bei den Heizkosten) nicht automatisch die zu versagende Entlastung für die Beiratsmitglieder.
- **LG Frankfurt a. M., Urteil v. 22.12.2022, 2-13 S 77/21**
 - Zutreffend ist, dass Ersatzansprüche gegen die Verwaltungsbeiräte nicht automatisch in Betracht kommen, wenn die Jahresabrechnung fehlerhaft ist. Die Aufgabe der Verwaltungsbeiräte Beirates besteht nicht darin, die Jahresabrechnung in allen Einzelheiten nachzuprüfen und insbesondere zu analysieren, ob die Jahresabrechnung der Rechtsprechung entspricht.
 - Allerdings enthält die Entlastung auch ein negatives Schuldanerkenntnis, woraus folgt, dass Ansprüche, die von der Entlastung erfasst sind, nicht mehr geltend gemacht werden können, was auch Auskünfte und Erklärungen zu den von der Entlastung erfassten Vorgängen betrifft.
 - Wenn die Abrechnung keiner ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, besteht zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundsatz eine Verpflichtung des Verwalters eine erneute Abrechnung vorzulegen. Diese muss der Beirat (erneut) prüfen und ggf. erläutern. Enthält der Entlastungsbeschluss jedoch ein negatives Schuldanerkenntnis, dass bezogen auf die Prüfung der Jahresabrechnung 2019 keine Ansprüche mehr bestehen, besteht ein Anspruch auf eine erneute Prüfung einer korrigierten Abrechnung durch den Beirat nicht, ebenso wenig wie auf eine Erläuterung.



GKG

Basics

■ § 49 GKG

- Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 WEG ist auf das **Interesse aller Wohnungseigentümer** an der Entscheidung festzusetzen.
- Er darf
 - den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen
 - sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums **nicht übersteigen**.

■ Übersicht

- Schritt 1 (Summe 1): **Interesse der Wohnungseigentümer** an der Entscheidung ermitteln.
- Schritt 2 (Summe 2): **Interesse des Klägers** und der auf seiner Seite **Beigetretenen** ermitteln. Dann mit **7,5** multiplizieren.
- Schritt 3 (Summe 3): **Verkehrswert** der Wohnungseigentumsrecht des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen ermitteln (= wenigstens erfragen ...).
- Schritt 4: Vergleich Summe 1 mit Summe 2 und Summe 3. Maßgeblich ist die Kleinste.

Beispiel

- Wohnungseigentümer E greift den Beschluss an, mit dem die Wohnungseigentümer den Abschluss eines Darlehensvertrages bestimmt haben (1.000.000 EUR). Auf Wohnungseigentümer E entfällt bei einem Miteigentumsanteil von 50/10.000 nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG rechnerisch ein Betrag von 5.000 EUR. Sein Wohnungseigentum (100 m²) hat einen Verkehrswert von 750.000 EUR.
- Summe 1: Für das Gesamtinteresse geht es um die Mittel, die mit dem Darlehen aufgebracht werden sollen. Also: 1.000.000 EUR
- Summe 2: Greift ein Wohnungseigentümer den Beschluss an, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Darlehensvertrag schließen soll, ist für sein Interesse maßgeblich, was er an Zins und Tilgung leisten müsste, also $7,5 \times 5.000 \text{ EUR} = 37.500 \text{ EUR}$.
- Summe 3: 750.000 EUR
- Fazit: Summe 2 ist der kleinste Betrag. Der Gebührenstreitwert ist daher mit 37.500 EUR anzusetzen.

Beispiel

- § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.
- Auf Wohnungseigentümer E entfällt ein Nachschuss von 300 EUR. Alle Nachschüsse belaufen sich auf 12.000 EUR.
- Summe 1: Für das Gesamtinteresse geht es um die Mittel, die mit dem Beschluss aufgebracht werden sollen. Also: 12.000 EUR
- Summe 2: Greift ein Wohnungseigentümer den Beschluss an, der gegen ihn einen Nachschuss festsetzt, ist für sein Interesse maßgeblich, was er leisten muss, also 300 EUR. Das ergibt mit 7,5 multipliziert einen Betrag von 2.250 EUR (der Verkehrswert liegt sicher über diesen Wert und ist daher unerheblich)
- Fazit: Summe 2 ist der kleinere Betrag. Der Gebührenstreitwert ist daher mit 2.250 EUR anzusetzen.
-

exemplarisch LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 8.8.2022, 2-13 S 35/22

- Für den Streitwert der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen nach § 28 Absatz 2 WEG ist der **Nennbetrag der Jahresabrechnung** für das Gesamtinteresse und **der auf den Kläger entfallende Anteil** als Einzelinteresse maßgeblich.
- Die Abrechnung weist für Wohnungseigentümer K eine „Abrechnungssumme von 1.827,43“ EUR aus (= alle Beträge die K zahlen muss, aber über die Vorschüsse auch schon überwiegend bedient hat), die Gesamtabrechnungssumme beträgt 93.277,48 EUR, der Nachschuss beträgt 130,42 EUR, die Summe aller Nachschüsse 441,50 EUR.

	Frankfurt (und andere)	Elzer (und Gesetz)
Summe 1	93.277,48	441,50
Summe 2	13.705,73 (7,5 x 1.827,43)	978,15 (7,5 x 130,42)
Summe 3	-	-
Ergebnis	13.705,73	441,50

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 8.8.2022, 2-13 S 35/22

▪ Argumente

- § 28 Absatz 2 WEG spricht auf den ersten Blick für eine Berücksichtigung lediglich der Abrechnungsspitzen für die Streitwertbemessung. **Auch auf den zweiten.**
- Eine derartige (= vom Gesetz vorgesehene) Streitwertberechnung wird diesen Streitigkeiten nicht gerecht. **Anders das Gesetz.**
- Eine derartige (= vom Gesetz vorgesehene) Streitwertberechnung führt auch zu einem **unvertretbaren Aufwand** bei der Streitwertfestsetzung.
 - Probleme, wenn sich Kläger ein Guthaben verspricht.
 - Das Gesamtinteresse ergibt sich nicht aus den saldierten Abrechnungsspitzen, da das Saldo nicht berücksichtigt, dass hohen Vorschussanpassungen erhebliche Rückzahlungen bei anderen Eigentümern gegenüberstehen können.
 - **Aufwand Gericht unerheblich für das Interesse nach § 49 GKG.**
- Ein bloßes Abstellen auf die Abrechnungsspitzen berücksichtigt nicht, dass es in vielen Fällen den Eigentümern inhaltlich um die Richtigkeit der Abrechnung und vor allem um die in ihr angewandten Verteilungsschlüssel geht. **Anders das Gesetz.**
- Der Prüfungsumfang des Gerichtes hat sich nicht geändert. **Aber WEG und GKG.**



Bauen

Basics

- §20 Absatz 1 WEG
 - Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- Anspruch auf erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Ermöglicht § 20 Absatz 1 WEG (besser: § 19 Absatz 1 WEG) eine Veränderung des Bausolls, das der Bauträger versprochen hat?

LG München I, Urteil v. 20.10.2022, 36 S 1546/22 WEG

- Ein **Anspruch auf Erstherstellung** hat ein Wohnungseigentümer nur dann, wenn die Eigentümer nicht zuvor einen Beschluss nach § 20 Absatz 1 WEG über eine abweichende Bauausführung gefasst haben.

Basics

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

LG Düsseldorf, Urteil v. 11.11.2022, 19 S 19/22

- Wohnungseigentümer K begehrt im Wege der Beschlussersetzungsklage den Rückbau einer durch Wohnungseigentümer Z errichteten Erweiterung einer Terrasse (13,28 m²). Die Erweiterungsfläche steht im gemeinschaftlichen Eigentum. Ein Sondernutzungsrecht ist nicht vereinbart. Bei der Erweiterung handelte es sich um einen Schwarzbau, den die Wohnungseigentümer im Jahr 2021 aber bestandskräftig genehmigt haben.
- Das AG gibt der **Beschlussersetzungsklage** statt.
- Es urteilt, „die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass B die bauliche Veränderung der Terrasse zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen hat“. K habe einen Anspruch auf diesen Beschluss, da es wegen der unzulässigen baulichen Veränderung ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Rückbau verlange. Der Genehmigungsbeschluss sei mangels Beschlusskompetenz nichtig. Er führe nämlich zu einer faktischen Vergrößerung des Sondereigentums des Z und zur Schaffung eines faktischen und umfassenden Sondernutzungsrechts.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

■ Zulässigkeit

- **sachliche Zuständigkeit:** § 23 Nummer 2 Buchstabe c) GVG (Streitigkeiten nach § 43 Absatz 2 WEG) [+]
- **örtliche Zuständigkeit:** § 43 Absatz 2 Nummer 4 WEG (das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt)
- **allgemeine Sachurteilsvoraussetzungen**
 - beispielsweise Partei- und Prozessfähigkeit
 - bestimmter Klageantrag (Angabe des Rechtsschutzzieles)
- **besondere Sachurteilsvoraussetzungen**
 - Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer
 - Herbeischaffung der Ermessensgrundlagen
 - zielt auf Beschluss der Wohnungseigentümer
- **Kläger** (Wohnungseigentümer)
- **Beklagte** (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG)

§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG

■ Begründetheit

- Beschluss ist „notwendig im weiteren Sinne“?
 - Zeitpunkt
 - Beschlusskompetenz
 - das Gesetz oder die Wohnungseigentümer haben selbst noch nichts bestimmt
 - Vereinbarung
 - Beschluss
 - Doch
 - aber nichtig? § 21 Absatz 1 Satz 2 WEG?

LG Düsseldorf, Urteil v. 11.11.2022, 19 S 19/22

- Der Beschluss sei nichtichtig.
- Dem AG sei zwar zuzugeben, dass es nicht allein um die Gestattung einer bereits vorgenommenen baulichen Veränderung und Vergrößerung der Terrasse um 13,28 m² gehe. Z sei durch den Beschluss ein alleiniges Nutzungsrecht an der Terrasse gewährt worden. Auch sei richtig, dass dies faktisch dazu führe, dass Z einen Teil der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gartenfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer künftig zur alleinigen Nutzung erhalte.
- Diese nur schwer mit dem Gerechtigkeitsempfinden vereinbare Beschlusslage sei jedoch von der Beschlusskompetenz umfasst und entspreche dem Willen des Gesetzgebers.

Basics

- Soweit die übrigen Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, besteht nach § 20 Absatz 3 WEG ein Anspruch auf Zustimmung zur baulichen Maßnahme.
 - § 20 Absatz 3 WEG
 - Unbeschadet des Absatzes § 20 Absatz 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

- Kann dieser Anspruch kann einem Anspruch auf Beseitigung **entgegengehalten** werden?

LG Bremen, Urteil v. 8.7.2022, 4 S 176/21

- Bei baulichen Veränderungen gilt **Beschlusszwang**.
- Daher kann sich ein auf Unterlassung in Anspruch genommener Wohnungseigentümer nicht darauf berufen, dass eine Befassung ohnehin kein anderes Ergebnis erbringen kann, als ihm die Maßnahme zu gestatten.

- Revision **V ZR 140/22**

Danke!

