

Aktuelle WEG-Rechtsprechung insbes. mit Bezug zum WEMoG (Stand 6-2024)

von

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum (inkl. SNR)	9
Abwasserleitung als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums	9
AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024, 23 C 5/23.....	9
SE-Fähigkeit von Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage	9
BGH, Beschluss vom 07.03.2024 – V ZB 46/23.....	9
Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Substanzeingriffen auch im Sondereigentum.....	10
BGH, Urteil vom 08.07.2022, V ZR 207/21, ZMR 2022, 983	10
Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen	10
AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21), ZMR 2021, 933 ..	10
Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone.....	10
LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20, ZMR 2021, 924	10
Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts	10
LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23.....	10
Kostenverteilung	10
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen	11
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 81/23	11
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Gleichbehandlungsgrundsatz.....	11
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 87/23	11
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen (Fenster)	11
LG München I, Urteil vom 09.11.2023, 36 S 10548/22	11
Erhaltungslast für Maßnahmen am Balkon: fehlende Beschlusskompetenz	11
LG Itzehoe, Urteil vom 30.04.2024, 11 S 31/23	11
Kostentragung durch die GdWE bei Erhaltungszuständigkeit der Sondereigentümer?	11
LG Itzehoe, Urteil vom 12.05.2023, 11 S 14/22, ZMR 2023, 740.....	11
Unbestimmte Altvereinbarung; Beweislast für „Versteinerungswillen“	12
AG Freising, Urteil vom 10.10.2023, 1 C 342/23	12
Vom damaligen und heutigen WEG abweichende Alt-Vereinbarung	12
LG Lüneburg, Beschluss vom 31.01.2023, 3 S 29/22, ZMR 2023, 500	12
Verteilung der Prozesskosten, keine Freistellung des Obsiegenden	12
LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23.....	12
Verteilung der Prozesskosten bei erfolgreicher Beschlussanfechtung.....	12
AG Pfaffenhofen, Urteil vom 09.03.2023, 2 C 567/22, ZMR 2023, 589	12
Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage	13
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22, MDR 2023, 1513	13
Unbewusste Änderung der Kostenverteilungsregelung durch Kostenbeschluss.....	13
LG Bamberg, Urteil vom 22.12.2023, 41 S 21/23	13
Neue Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz	13
LG Düsseldorf, Urteil vom 31.05.2023, 25 S 60/22, ZMR 2023, 905	13

Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz	13
AG Hamburg, Urteil vom 12.12.2022, 11 C 106/22, ZMR 2023, 233	13
Keine erstmalige Kostenbeteiligung eines Sondereigentümers	13
LG Berlin, Urteil vom 27.10.2023, 56 S 52/23 (überholt, Revision zugelassen)	13
Änderung des Kostenverteilerschlüssels durch Beschluss	14
LG Braunschweig, Urteil vom 13.10.2023, 6 S 47/23	14
Geänderte Kostenverteilung für kleinere Arbeiten	14
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023, 11 S 96/22, NZM 2023, 939	14
Änderung der Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen	14
AG Hannover, Urteil vom 20.09.2022, 482 C 5657/21, ZMR 2022, 1011	14
Selbstbehalt; bewusste Unterversicherung	15
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 69/21, ZMR 2023, 55	15
Maßstabskontinuität; Änderung des Kostenverteilerschlüssels	15
LG Frankfurt/M., Urteil vom 30.03.2023, 2-13 S 15/22, ZMR 2023, 738	15
Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen an der Wohnungseingangstür	15
LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21, ZMR 2022, 824	15
Untergemeinschaften; Kostenverteilung	16
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2022, 318 S 80/21, ZMR 2023, 220	16
Mehrhausanlage; Kostentragung bei Untergemeinschaften	16
BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20, ZMR 2022, 232	16
Erhaltungsmaßnahme; Kostenverteilung	16
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.12.2022, 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216	16
Warmwasserkosten; ungeeichte Messgeräte; Verbrauchsschätzung	16
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835	16
Heizkostenabrechnung bei zum Teil fehlenden Wärmemengenzählern	16
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 214/21, ZMR 2023, 61	16
Verwaltungsmaßnahmen	17
Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer durch die GdWE	17
BGH, Urteil vom 16.12.2022, V ZR 263/21, ZMR 2023, 384	17
Eintragung einer Grunddienstbarkeit	17
OLG München, Beschluss vom 05.08.2022, 34 Wx 301/22, ZMR 2022, 910	17
Betretungsrecht nach/wegen Umbauarbeiten im Sondereigentum	17
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11.11.2022, 980a C 31/21, ZMR 2023, 151	17
Hausordnung; abändernder Zweitbeschluss	17
LG Karlsruhe, Urteil vom 05.12.2023 – 11 S 126/22	17
Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr	18
BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60	18
Bauliche Maßnahmen	18
Mehrhausanlage; bauliche Maßnahme; Auslegung der Teilungserklärung; drittschützende Norm ...	18
BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 119/23	18
Aufstellen des Gedenksteins; Sonderopfer; Ziergarten	18
LG Dresden, Urteil vom 19.01.2024, 2 S 177/23	18
Neue Aufzugsanlagen; erstmalige Kostenbeteiligung der EG-Eigentümer	18
AG Heidelberg, Urteil vom 22.11.2023, 45 C 63/23	18
Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen	19
BGH, Urteil vom 17.03.2023, V ZR 140/22, ZMR 2023, 556	19
Altvereinbarung; Bestimmtheitsgrundsatz; kein faktisches SNR	19
LG München I, Urteil vom 21.12.2022, 1 S 5647/22, ZMR 2023, 570	19
Übergangsrecht bei baulichen Veränderungen	19
AG München, Urteil vom 13.10.2022, 1293 C 365/22, ZMR 2023, 158	19
Gestattung einer baulichen Veränderung; faktisches Sondernutzungsrecht	20
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.11.2022, 19 S 19/22, ZMR 2023, 391 (S. 347 Aufs. Zscheschack)	20
Installation einer Wall-Box; Bestimmtheitsgrundsatz; Ermessen	20
LG Frankfurt/M., Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22, ZMR 2023, 214	20
Solaranlage am Balkon; spätere Änderung der Bepflanzung	20
LG Berlin, Urteil vom 16.01.2024, 85 S 11/23 (Revision zugelassen)	20
Nachrüstung eines Außenaufzugs zur Barriere-Reduzierung; Beschlussersetzung	21

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22	21
Rampe als barrierefreier Zugang	22
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23	22
Nachteilige (bauliche) Veränderung der Wohnanlage	22
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.06.2022, 25 S 56/21, ZMR 2022, 911	22
Erstmalige plangerechte Herstellung; Negativbeschluss	22
LG München I, Urteil vom 20.10.2022, 36 S 1546/22, ZMR 2023, 405	22
erstmalige plangerechte Herrichtung; zweckwidrige Nutzung	22
LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.10.2022, 2-09 S 41/21, ZMR 2023, 131	22
Wanddurchbruch zwischen 2 Einheiten	23
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20, ZMR 2022, 495.....	23
Rückermächtigung eines Sondereigentümers durch Beschluss.....	23
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 30.03.2023, 2-13 S 14/22, ZMR 2023, 811.....	23
Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs	23
Dt. Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026.....	23
beschlossenes Verbot des Abstellens von E-Autos in der Tiefgarage	23
AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21, ZMR 2022, 336	23
Rund um die Eigentümerversammlung	23
Beschlüsse während Corona in einer „Vertreter-Versammlung“	24
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 80/23	24
Zweitbeschluss, Beschlussreue	24
LG München I, Beschluss vom 05.10.2023, 1 S 5857/23	24
inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach Ungültigerklärung des Erstbeschlusses	24
BGH, Urteil vom 10.02.2023, V ZR 246/21, ZMR 2023, 725.....	24
Stimmrecht nach Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit	24
LG Berlin, Urteil vom 07.02.2023, 55 S 56/22, MDR 2023, 622	24
Vertreterklausel in der Gemeinschaftsordnung/Altvereinbarung	24
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.11.2022, 2-13 S 54/22, ZMR 2023, 316.....	24
Stimmrechtsausschluss wegen Interessenkollision?	25
LG München I, Beschluss vom 15.11.2022, 36 S 5288/22, ZMR 2023, 144	25
Grundsatz der Nichtöffentlichkeit.....	25
LG Dortmund, Urteil vom 17.03.2023, 17 S 89/22, ZMR 2024, 50.....	25
Nichtöffentlichkeit der Versammlung; notwendige Begleitperson; Kausalität.....	25
AG Bielefeld, Urteil vom 25.01.2024, 5 C 24/23	25
Grundsatz der Nichtöffentlichkeit; Geschäftsordnungsbeschluss.....	25
LG München I, Urteil vom 09.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139 f.	25
Online-Teilnahme; Übertragungsfehler.....	26
AG München, Urteil vom 27.04.2022, 1292 C 19128/21, ZMR 2022, 931.....	26
Vollmachtsversammlung; Ein-Personen-Versammlung	26
LG Frankfurt/M, Urteil vom 02.02.2023, 2-13 S 60/22, ZMR 2023, 497	26
Ladungsfehler; Kausalität.....	26
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 15.02.2023, 14 S 5800/22, ZMR 2023, 573.....	26
Ladung mit verschiedenen formalen Mängeln; Kausalität	26
LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.09.2022, 2-13 S 38/21, ZMR 2022, 991	26
Zeitpunkt und zulässige Dauer einer Eigentümerversammlung	27
AG Oldenburg in Holstein, Urteil vom 13.06.2022, 16 C 32/21, ZMR 2022, 841	27
Bestimmtheitsgrundsatz; Fenstererneuerung	27
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21, ZMR 2022, 254.....	27
Unzumutbarer Versammlungsort	27
LG Frankfurt/M, Urteil vom 02.02.2023, 2-13 S 80/22, ZMR 2023, 222	27
Einberufung durch Nichtberechtigten, Heilung	27
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566.....	27
grundlos verkürzte Ladungsfrist.....	27
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022, 980b C 16/22, ZMR 2022, 1009.....	27
Eigentümerversammlung: Verkürzung der Ladungsfrist, Ort und Beginn	27
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498	27
Anforderungen an einen Absenkungsbeschluss.....	28
LG München I, Urteil vom 08.11.2023, 1 S 11052/22.....	28

Voraussetzungen für einen Absenkungsbeschluss.....	28
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 09.08.2022, 407a C 1/22, ZMR 2022, 1002	28
sog. Absenkungsbeschluss; keine isolierte Anfechtung.....	28
LG Frankfurt, Urteil vom 16.02.2023, 13 S 79/22, ZMR 2023, 564	28
Absenkungsbeschluss als Geschäftsordnungsbeschluss	28
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21, ZMR 2022, 1005	28
Absenkungsbeschluss; Sachbeschluss mit Ankündigungspflicht	28
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23.....	28
Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren, Bestimmtheitsgrundsatz	29
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67 (LG Dortmund 1 S 203/21)	29
Einstweilige Verfügung; Einberufung einer Eigentümerversammlung	29
AG Mainz, Urteil vom 13.04.2023, 74 C 8/23, ZMR 2023, 748	29
Ansprüche auf Durchführung einer ETV; einstweilige Verfügung.....	29
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21, ZMR 2022, 240.....	29
Eigentümerversammlung; Einhaltung der 3-G-Regelungen.....	29
LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022, 4 S 93/22, ZMR 2022, 813.....	29
Kausalität eines Ladungsfehlers; Darlegungslast.....	29
LG München I, Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222.....	29
Beschlussfähigkeit; Fortgelten der Altvereinbarung	30
AG Frankfurt, Urteil vom 28.10.2022, 33 C 1230/22, ZMR 2023, 150	30
Eigentümerversammlung während der Pandemie unter 2G	30
AG Mainz, Urteil vom 02.05.2022, 73 C 38/21, ZMR 2022, 670 - str.....	30
Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie.....	30
LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022, 4 S 239/21, ZMR 2022, 394	30
Unterlassung einer Eigentümerversammlung; richtiger Anspruchsgegner	30
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 24.02.2022, 2-13 T 85/21, ZMR 2022, 494.....	30
Größere Eigentümerversammlung während der Pandemie	30
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 8843/21, ZMR 2023, 70	30
Organstreit zwischen Verwalter und Beiratsvorsitzendem	31
AG Mainz, Beschluss vom 15.10.2021, 73 C 30/21, ZMR 2021, 1020.....	31
Kein Stimmrechtsausschluss bei Gebrauchsregelung	31
OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.03.2022, 9 U 25/21, ZMR 2022, 807	31
Stimmrechtsverbot; Majorisierung; weisungsgebundene Vollmacht.....	31
LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400	31
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan.....	31
Beschluss über Zahlenwerk; Bestimmtheitsgrundsatz.....	31
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23	31
Pflicht zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung; Folgen.....	32
BGH, Urteil vom 16.06.2023, V ZR 251/21, ZMR 2023, 1005	32
Jahresabrechnung; Einsichtsrecht.....	32
LG Koblenz, Urteil vom 19.12.2022, 2 S 31/22, ZMR 2023, 321	32
Heizkostenabrechnung trotz Fehlens eines separaten Wärmemengenzählers.....	32
BGH, Urteil vom 10.02.2023, V ZR 246/21, ZMR 2023, 725	32
Relevanz von Fehlern der Jahresabrechnung für die Abrechnungsspitze.....	32
LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2023, 318 S 60/22, ZMR 2023, 498	32
sekundäre Darlegungslast der GdWE zu Nachschüssen	33
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 68/22, ZMR 2023, 496	33
Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten	33
BGH, Urteil vom 25.03.2022, V ZR 92/21, ZMR 2022, 569.....	33
Erhaltungsmaßnahme; Kostenverteilung; Jahresabrechnung	33
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.12.2022, 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216	33
Beschwer bei Abweisung der Anfechtungsklage betr. Beschluss „über den Wirtschaftsplan“	33
BGH, Beschluss vom 25.10.2023 – V ZB 9/23.....	33
Beschwer des Anfechtungsklägers; Nennbetrag der Abrechnung als Basis.....	34
BGH, Beschluss vom 09.11.2023 – V ZB 67/22.....	34
Teilnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses; Kostenfolge.....	34
LG Frankfurt/M., Urteil vom 11.05.2023, 2-13 S 85/22, ZMR 2023, 733	34
Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“	34

LG Frankfurt, Urteil vom 16.02.2023, 13 S 79/22, ZMR 2023, 564	34
Gesamt- und Einzeljahresabrechnung; Beschlusskompetenz.....	34
LG Köln, Urteil vom 25.11.2022, 29 S 101/21, ZMR 2023, 396	34
Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung; Beschlusskompetenz	34
AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21, ZMR 2022, 421	34
Festsetzung von Vorschüssen und Sonderumlagen; Verteilerschlüssel	35
LG Berlin, Urteil vom 31.01.2023, 55 S 28/22, ZMR 2023, 659	35
Beschlusses über Vorschüsse basierend auf dem Wirtschaftsplan	35
LG Berlin, Urteil vom 30.08.2022, 55 S 7/22, ZMR 2022, 988	35
Beschluss "des Wirtschaftsplans" nach dem 1.12.2020	35
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022, 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653	35
Bestimmtheitsgrundsatz; Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze	35
AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022, 10a C 7/21, ZMR 2022, 754.....	35
Veräußerungszustimmung	35
Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner	35
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 90/22, ZMR 2023, 900.....	35
Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner	36
BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 141/23	36
Veräußerungszustimmung bei Übertragung aller MEA auf eine GbR.....	36
OLG Hamburg, Beschluss vom 30.11.2023, 13 W 56/23.....	36
Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen.....	36
Aufhebung der Gemeinschaft; Realteilung.....	36
LG Köln, Beschluss vom 25.07.2023,15 O 235/23	36
Beschlussfeststellungsklage; two-in-one-Verfahren.....	36
BGH, Urteil vom 10.11.2023 – V ZR 51/23	36
Verfristete Anfechtungsklage; fehlende Angabe der verklagten Partei	37
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 22.12.2023, 980a C 23/23	37
Zutritt zum Pkw-Stellplatz; Negativbeschluss; Beschlussersetzung; § 510b ZPO.....	37
BGH, Urteil vom 23.06. 2023, V ZR 158/22, ZMR 2023, 1000	37
Streitgegenstand von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage; Parteiwechsel.....	37
BGH, Urteil vom 13.01.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380.....	37
Anwaltsbeauftragung in derselben Rechtssache?	38
LG München I, Beschluss vom 15.11.2022, 36 S 5288/22, ZMR 2023, 144	38
Nebenintervention; Rechtsmittel.....	38
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024 – 85 S 52/23	38
Nebenintervention eines betroffenen Eigentümers.....	38
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 21.11.2022, 980a C 2/22, ZMR 2023, 153	38
Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters; Zustellvertreter	38
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566.....	38
Regressprozess des Hausratversicherers; nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	38
LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.10.2021, 11 O 6/21, ZMR 2022, 405.....	38
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist kein Kaufmann	39
OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021, 18 AR 27/21, ZMR 2022, 235.....	39
Gebührenstreitwert; Beschluss nach § 28 Abs.2 S.1 WEG	39
BGH, Urteil vom 24.02.2023, V ZR 152/22, ZMR 2023, 559	39
Gebührenstreitwert; Beschluss nach § 28 Abs.2 S.1 WEG	39
KG, Beschluss vom 29.03.2023, 10 W 33/23, ZMR 2023, 484.....	39
Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung	39
LG Lüneburg, Beschluss vom 15.03.2022, 3 T 55/21, ZMR 2022, 995	39
Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung	39
LG Düsseldorf, Beschluss vom 28.09.2022, 25 T 182/22, ZMR 2022, 990.....	39
Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung	40
LG Frankfurt/M., Beschluss v. 08.08.2022, 2-13 S 35/22, ZMR 2022, 914	40
Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung	40
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 08.03.2022, 2-09 S 45/21, ZMR 2022, 398.....	40
Streitwert für Klage auf Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands	40
KG, Beschluss vom 25.10.2023, 10 W 181/23	40

Streitwert für Beschlusses über bestimmte Auftragsvergabe.....	40
LG Hamburg, Beschluss vom 09.08.2022, 318 T 20/22, ZMR 2022, 919.....	40
Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder	40
Verfügung des KG vom 06.03.2024, 10 W 28/24	40
Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder/Vorschüsse	41
LG Karlsruhe, Beschluss vom 08.07.2022, 11 T 42/22, ZMR 2022, 922, str.	41
Streitwert; Rechtsmittel bei Unterlassungsanspruch im Altverfahren	41
BGH, Beschluss vom 09.12.2021, V ZR 112/21, NZM 2022, 808	41
Anfechtbarkeit eines Beschlusses im selbständigen Beweisverfahren	41
BGH, Beschluss vom 15.09.2022, V ZB 71/21, ZMR 2023, 126	41
Rubrumserichtigung oder Parteiwechsel?	41
AG Mitte (Berlin), Urteil vom 19.04.2022, 22 C 36/21, ZMR 2022, 930	41
Rubrumserichtigung oder Parteiwechsel?	41
AG Mainz, Urteil vom 05.10.2021, 74 C 10/21, ZMR 2022, 1014	41
Anfechtungsklage mit falschem/unklarem Passivrubrum; Rubrumserichtigung	42
LG München I, Urteil vom 13.07.2022, 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817 (Revision zugelassen)	42
Beschlussmängelklage gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“	42
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022, 55 S 37/21, ZMR 2022, 578	42
Baustopp; Schadensersatz bei Aufhebung einer einstweiligen Verfügung	42
BGH, Urteil vom 21.04.2023, V ZR 86/22, ZMR 2023, 649.....	42
Rubrumserichtigung; Prozessstandschaft; Baustopp	43
LG Hamburg, Urteil vom 01.02.2023, 318 S 38/21, ZMR 2023, 394	43
Parteiwechsel oder Rubrumserichtigung?	43
LG Hamburg, Beschluss vom 25.04.2022, 318 S 65/21, ZMR 2022, 738.....	43
Ausscheiden des verklagten Verwalters im laufenden Prozess; Neubestellung	43
AG Neustadt an der Weinstraße, Urteil vom 28.09.2022, 4 C 201/21, ZMR 2023, 160	43
Vertretung der verwalterlosen GdWE	43
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 180/21, ZMR 2023, 52.....	43
Beschlussersetzungsklage; Parteiwechsel; kupierte Gesamtvertretung	44
BGH, Urteil vom 08.07.2022, V ZR 202/21, ZMR 2022, 902	44
Falsche Parteibezeichnung in altem Formular; keine Rubrumserichtigung.....	44
AG Passau, Urteil vom 07.10.2022, 23 C 612/22, ZMR 2023, 83	44
Parteiwechsel oder Rubrumserichtigung?	44
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 40/21, ZMR 2022, 403 (Revision zugelassen).....	44
Fristwahrung der Anfechtungsklage „gegen die übrigen Eigentümer“	44
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.04.2022, 2-13 S 117/21, ZMR 2022, 652	44
Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage.....	45
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21, ZMR 2022, 255.....	45
Einstweilige Verfügung; Nichtvollzug angefochtener Beschlüsse	45
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022, 980b C 16/22, ZMR 2022, 1009.....	45
Aufstellung einer Ladestation/Wallbox; Leistungsverfügung	45
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 26.08.2022, 980b C 19/22, ZMR 2022, 1004.....	45
Voraussetzung für eine Beschlussersetzung	45
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20, ZMR 2022, 495.....	45
Beschlussersetzungsklage; fehlendes Ermessen	46
LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.10.2022, 2-09 S 41/21, ZMR 2023, 131	46
Klage gegen Wohnungseigentümer, Mieter und Dritten	46
OLG Hamm, Beschluss vom 30.01.2023, I-32 SA 75/22, ZMR 2023, 335.....	46
Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht.....	46
BGH, Urteil vom 25.02.2022, V ZR 65/21, ZMR 2022, 483.....	46
Anfechtungsklage gegen Alt-Beschluss zur Jahresabrechnung; Rechtsschutzinteresse.....	46
LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21, ZMR 2022, 323	46
Verbrauchsschätzung; fehlendes Rechtsschutzinteresse	46
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835.....	46
Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage	47
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997	47
demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage; Altverfahren	47
LG München I, Urteil vom 04.11.2021, 36 S 14711/20, ZMR 2023, 135.....	47
Berufung zum falschen Gericht; Wiedereinsetzung	47

BGH, Beschluss vom 09.12.2021, V ZB 12/21, ZMR 2022, 391	47
Berufungseinlegung beim funktionell unzuständigen Gericht	47
BGH, Beschluss vom 24.02.2022, V ZB 59/21, ZMR 2022, 805	47
Rund um den Verwalter	47
pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen durch den Verwalter.....	48
BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22	48
Verwalterbestellung; nur ein Kandidat	48
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.08.2023, 2-13 T 56/23, ZWE 2024, 39	48
einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters	48
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566.....	48
Abberufung des Altverwalters; Verwaltervertrag	49
LG Frankfurt/M. Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6/23, ZMR 2023, 907	49
Anspruch auf Abberufung des Verwalters.....	49
BGH, Urteil vom 25.02.2022, V ZR 65/21, ZMR 2022, 463.....	49
Fehlüberweisungen; Haftung des Gesellschafters der Verwalterin	49
LG Düsseldorf, Urteil vom 02.03.2022, 25 S 26/20, ZMR 2022, 494	49
eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter	50
BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21, ZMR 2022, 480.....	50
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung.....	50
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 124/21, ZMR 2022, 655	50
Unvollständig ausgefüllter Verwaltervertrag im „Baukastensystem“	50
AG Köln, Urteil vom 04.07.2022, 215 C 8/22, ZMR 2022, 836	50
Eigenmächtige Entnahme evtl. künftiger Verwaltervergütung	50
AG Köln, Urteil vom 26.07.2023, 202 C 6/23, ZMR 2023, 832.....	50
Abberufung eines Verwalters; Höhe und Dauer der Vergütungsfortzahlung	50
LG Köln, Urteil vom 09.06.2022, 29 S 151/21, ZMR 2022, 923	50
Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche.....	51
Individual-Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen	51
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.05.2023, 2-13 T 33/23, ZMR 2023, 736.....	51
Unterlassungsansprüche; verwalterlose Zweiergemeinschaft; actio pro socio	51
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 6/23	51
Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Zugangshindernisse	51
BGH, Urteil vom 28.01.2022, V ZR 106/21, ZMR 2022, 570	51
Zweckwidrige Nutzung zu Wohnzwecken.....	51
BGH, Urteil vom 15.07.2022, V ZR 127/21, ZMR 2022, 900	51
Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung.....	52
BGH, Urteil vom 28.01.2022, V ZR 86/21, ZMR 2022, 487.....	52
Fortgeltung eines Vergemeinschaftungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Alt. WEG a.F. ...	52
OLG Nürnberg, Urteil vom 30.03.2022, 2 U 2777/21, ZMR 2022, 809 = ZWE 2023, 30	52
Wirkungslosigkeit eines Vergemeinschaftungs-Beschlusses	52
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.09.2022, 25 S 1/22, ZMR 2023, 64 (Revision zugelassen)	52
Ab 1.12.2020 entbehrl. Vergemeinschaftungsbeschluss	53
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992	53
Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis des Einzelnen; Regelungslücke im WEG	53
BGH, Beschluss vom 04.11.2021, V ZR 106/21, ZMR 2022, 140	53
Aufstellung eines neuen besser gesicherten Geldautomaten.....	53
OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.03.2022, 9 U 25/21, ZMR 2022, 807	53
Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. werkvertraglicher Ansprüche	53
BGH, Beschluss vom 01.02.2023, VII ZR 887/21, ZMR 2023, 651	53
Vergemeinschaftung; Ansprüche aus Erwerbsverträgen; Altlasten	54
BGH, Urteil vom 11.11.2022, V ZR 213/21, ZMR 2023, 307	54
Sondernutzungsrechte; Inhalt der Gemeinschaftsordnung.....	54
KG, Beschluss vom 10./18.03.2022, 1 W 300/21, ZMR 2023, 127	54
Verbot bestimmter Nutzung; Aufforderungsbeschluss	54
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997	54
Verbot der Hundehaltung.....	54
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 89/21, ZMR 2023, 814	54

Geruchsbelästigungen durch Grillen; Prozessführungsbefugnis	55
LG München I, Urteil vom 01.03.2023, 1 S 7620/22, ZMR 2023, 665	55
Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, § 281 BGB	55
BGH, Urteil vom 23.03.2023, V ZR 67/22, ZMR 2023, 840	55
Verbot des Betriebs von Standheizungen in der Tiefgarage; Hausordnung	55
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 09.11.2021, 303a C 7/21, ZMR 2022, 157	55
Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung	55
Erhaltungsrücklage; „Bitte“ statt Beschluss	56
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23	56
„Sanierungs-Beschluss“; Erhaltungsmaßnahmen; Grundlagenbeschluss	56
AG Bochum, Urteil vom 14.07.2022, 94 C 2/22, ZMR 2022, 924	56
modernisierende Erhaltung/Instandsetzung	56
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024 – 85 S 52/23	56
notwendige Entscheidungsgrundlage; modernisierende Erhaltung	56
LG München I, Urteil vom 09.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139	56
Tatsachengrundlage für „Sanierungsbeschlüsse“	57
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 8843/21, ZMR 2023, 70	57
Eigentümerbeschluss über eine Dachsanierung	57
BGH, Beschluss vom 07.04.2022, V ZR 165/21, ZMR 2023, 50	57
Nur ein weiteres Vergleichsangebot; Kriterium „bekannt/gut und bewährt“	57
LG Düsseldorf, Beschluss vom 22.02.2023, 19 S 65/22, ZMR 2023, 493	57
Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz	57
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23	57
Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz	57
LG München I, Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222	57
Vergleichsangebote; Reparaturmöglichkeit vor Ort zu prüfen	58
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498	58
Anfechtung eines Negativbeschlusses; Erhaltungsmaßnahme	58
LG München I, Beschluss vom 19.07.2022, 36 S 5687/22, ZMR 2022, 822	58
Bestimmtheitsgrundsatz; Sonderumlage; veraltetes Vergleichsangebot	58
AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 26.08.2022, 2 C 848/21, ZMR 2022, 1001	58
Bestimmtheitsgrundsatz; umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen	58
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2022, 318 S 73/21, ZMR 2022, 917	58
Preisspiegel; Einholung von Alternativangeboten	59
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 04.07.2022, 2–13 S 35/22, ZMR 2022, 915	59
Folgenbeseitigungsanspruch; Beschluss-Umsetzung	59
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.11.2021, 2-13 T 71/21, ZMR 2022, 213	59
Brandschutz; Rückbau; Vorbereitungsbeschluss	59
AG Siegburg, Urteil vom 31.05.2022, 150 C 28/21, ZMR 2022, 752	59
Rückbauanspruch; Bestimmtheitsgrundsatz	59
AG Essen, Urteil vom 07.07.2022, 196 C 90/21, ZMR 2022, 828	59
Verwaltungsbeirat	59
Juristische Personen/Sondereigentümer als Verwaltungsbeiräte	59
AG Eutin, Urteil vom 17.10.2023, 29 C 22/22	59
Umfang der Beiratstätigkeit	60
AG München, Urteil vom 31.08.2023, 1293 C 11654/22	60
Kosten eines Kompakt-Seminars „Hilfe, ich bin Verwaltungsbeirat!“	60
AG München, Urteil vom 26.03.2021, 1294 C 20147/21, ZMR 2022, 512	60
Zwangsvollstreckung	60
notarielle Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung	60
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21, ZMR 2022, 257	60
Titel auf Zutritt zur Eigentumswohnung zwecks Zählertausch	60
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 04.11.2021, 980a C 19/21, ZMR 2022, 167	60
Zwangsvollstreckung zwecks Erstellung einer Jahresabrechnung	60
LG Hamburg, Beschluss vom 25.01.2023, 318 T 13/22, ZMR 2023, 569	60
Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den Verwalter	61

LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21, ZMR 2021, 759	61
Entziehungsklage	61
Entziehung von Wohnungseigentum; Abmeierung	61
LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21, ZMR 2022, 396	61
Entziehungsklage gestützt auf Zahlungsrückstände	61
LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21, ZMR 2022, 65	61

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum (inkl. SNR)

Die Abwasserleitung steht – unabhängig von der Zuordnung in der Teilungserklärung - in gemeinschaftlichem Eigentum, da es nicht für jede Abwasserleitung eine eigene Absperrmöglichkeit (z.B. Toilette) gibt. Nicht nur Versorgungsleitungen sind rechtlich als Einheit bis zum ersten Absperrventil im Sondereigentum anzusehen. Die wesentlichen Aspekte sind identisch: einheitliches Leitungsnetz, natürliche Betrachtungsweise sowie die Notwendigkeit gemeinsamer Verfügungsbefugnis. Die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich nach § 16 Abs.2 Satz 1 WEG zu verteilen.

Abwasserleitung als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums
AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024, 23 C 5/23

Anmerkung: Bei den im räumlichen Bereich des Sondereigentums in der Wand oder im Estrich verlegten Teilen der Abflussleitung dürfte es sich um zwingendes gemeinschaftliches Eigentum handeln (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 23.06.2017, 17 S 226/16, ZMR 2020, 218). Die Absperrreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des Sondereigentümers stehen gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 20.12.2017, 44 C 2004/17, ZMR 2018, 370 als Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454).

- 1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig.**
- 2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.**

SE-Fähigkeit von Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage
BGH, Beschluss vom 07.03.2024 – V ZB 46/23

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

Instandsetzungsmaßnahmen inkl. Substanzeingriffen auch im Sondereigentum
BGH, Urteil vom 08.07.2022, V ZR 207/21, ZMR 2022, 983

Anmerkung: In 14 Nr.4 WEG a.F. hieß es noch „*ist der hierdurch entstehende Schaden zu ersetzen*“, während § 14 Abs.3 WEG jetzt formuliert „*Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.*“ Unklar ist auch, wie in nur einem Beschluss die mögliche Ersetzungsbefugnis des geschädigten Sondereigentümers berücksichtigt werden soll, wenn der Auftrag bereits über alle Arbeiten - auch die am Sondereigentum - sofort im Wege der Beschlussumsetzung zu erteilen war. Zu § 14 Nr.4 WEG a.F. und gerichtlicher Beschlussersetzung vgl. AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.11.2022, 980a C 3/19.

Soweit eine Teilungserklärung vorsieht, dass die zu den jeweiligen Wohnungen gehörenden Balkone zum Sondereigentum gehören, ist diese Regelung gemäß § 134 BGB nichtig. Auch Balkonabdichtungen gehören als konstruktive Elemente des Gebäudes zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen
AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21), ZMR 2021, 933

Erklärt die Gemeinschaftsordnung Balkone zum Sondereigentum, so gilt dies nicht für deren konstruktiven Bestandteile, die zwingendes gemeinschaftliches Eigentum sind (§ 5 Abs.2 WEG).

Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung und lässt sich eine eindeutige Kostenzuordnung auch für Instandsetzungsmaßnahmen nicht feststellen, tragen alle Eigentümer die Kosten. Selbst wenn ein Teil der Maßnahmen (Brüstungsgeländer) als bauliche Veränderung zu qualifizieren wäre, gilt nach dem WEG a.F. nichts anderes.

Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone
LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20, ZMR 2021, 924

Das auf eine unwirksame Willenserklärung zurückgehende, aber gleichwohl ins Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (SNR) wird vom Gutgläubensschutz des § 892 BGB erfasst. Ein gutgläubiger Erwerb kommt insbesondere dann in Frage, wenn das eingetragene SNR materiell nicht entstanden.

Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts
LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23

Kostenverteilung

1. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

2. Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen

Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 81/23

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18.06.2010, V ZR 164/09, ZMR 2010, 866 = BGHZ 186, 51 Rn. 17 ff.).

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Gleichbehandlungsgrundsatz
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 87/23

Der weite, dabei aber klare Begriff der „Neufassung“ in der Ladung lässt jede – abweichende – Entscheidung vom bisherigen Kostenverteilungsschlüssel zu. Ein sachlicher Grund im engeren Sinne ist für die Änderung des Verteilerschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Abänderung setzt weder schwerwiegende Gründe noch eine Unbilligkeit voraus. Die Auslegung des Begriffs „Erneuerung“ meint nur die spätere Erneuerung bereits fertig-/hergestellter Bauteile und nicht auch die erstmalige Herstellung im Fall eines Baumangels.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen (Fenster)
LG München I, Urteil vom 09.11.2023, 36 S 10548/22

Durch die Teilungserklärung kann sowohl die Erhaltungslast als auch die zugehörige Kostentragungslast auf die Wohnungseigentümer übertragen werden, zu deren Wohnung der jeweilige Balkon gehört. Aus der wirksamen Übertragung der Erhaltungslast auf die Eigentümer folgt, dass den übrigen Wohnungseigentümern die zugehörige Beschlusskompetenz in Bezug auf Erhaltungsmaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum der Balkone betreffen, entzogen worden ist.

Erhaltungslast für Maßnahmen am Balkon: fehlende Beschlusskompetenz
LG Itzehoe, Urteil vom 30.04.2024, 11 S 31/23

Unabhängig von der Frage, ob man von einer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) verbleibenden, konkurrierenden Erhaltungszuständigkeit für Maßnahmen ausgeht, die nach der Gemeinschaftsordnung Sache eines oder einzelner Eigentümer ist (vgl. Häublein, ZWE 2021, 337; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 96), ist ein Beschluss, mit dem in dieser Konstellation eine Kostentragung durch die Gemeinschaft geregelt wird, jedenfalls nichtig.

Kostentragung durch die GdWE bei Erhaltungszuständigkeit der Sondereigentümer?
LG Itzehoe, Urteil vom 12.05.2023, 11 S 14/22, ZMR 2023, 740

Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur Kostenverteilung lautend: „§ ... kann mit einer Mehrheit von 2/3 aller vorhandenen Stimmen geändert werden. [...]“ ist zu unbestimmt und daher nichtig. Der Begriff der „vorhandenen Stimmen“ ist nicht klar. Unter vorhandenen Stimmen kann man sowohl alle existierenden Stimmrechte verstehen, als auch die bei der jeweiligen Beschlussfassung anwesenden. Eine Altvereinbarung, die eine qualifizierte Mehrheit von 2/3 für die Änderung der Kostenverteilung fordert, ist nach dem 1.12.2020 nicht mehr anwendbar. Ein

entsprechender Versteinerungswille im Hinblick auf die 2/3 Mehrheit in der Beschlussfassung muss der hierdurch Begünstigte beweisen.

Nur bei erstmaliger Beteiligung eines in der Vergangenheit aufgrund sachlichen Grundes bei der Kostenerhebung unberücksichtigten Wohnungseigentümers an gewissen Kosten kann dies ausnahmsweise das Erfordernis eines sachlichen Grundes auslösen.

Unbestimmte Altvereinbarung; Beweislast für „Versteinerungswillen“

AG Freising, Urteil vom 10.10.2023, 1 C 342/23

1. Wenn die Wohnungseigentümer vor dem 1.12.2020 explizit eine vom bis 30.11.2020 geltenden WEG abweichende Regelung vereinbarten und die damalige Gesetzeslage - hier: hinsichtlich der Zuständigkeit und der Kostentragung - insoweit auch der heutigen entsprach, dann spricht das bewusste Abwenden von den Zuständigkeiten und damit verbunden der Kostenregelung eindeutig für einen entgegenstehenden Willen, sog. „Versteinerungswille“. Es ist in einem solchen Fall davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer das Zusammenleben in der GdWE eigenständig und (dauerhaft) abweichend von der damaligen und damit auch heutigen Rechtslage regeln wollten.

2. § 47 WEG ist das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der (gesetzes-)wiederholenden Altvereinbarung beizumessen (sehr str.).

Vom damaligen und heutigen WEG abweichende Alt-Vereinbarung

LG Lüneburg, Beschluss vom 31.01.2023, 3 S 29/22, ZMR 2023, 500

Zu erstattende Kosten des im Prozess obsiegenden Wohnungseigentümers sind als Kosten der Verwaltung auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen. Die der Gemeinschaft (GdWE) entstehenden Kosten werden grundsätzlich auf alle Wohnungseigentümer nach MEA umgelegt, unabhängig davon, ob der einzelne Wohnungseigentümer an der Kostenentstehung beteiligt war (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 32; Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 16 Rn. 62R; MHdB WEG-R/Breiholdt § 20 Rn. 230; Jennißen/Jennißen, 8. Aufl. 2024, § 16 Rn. 132, 136, a.A. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 102).

Verteilung der Prozesskosten, keine Freistellung des Obsiegenden

LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23

Die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) entstandenen Kosten im Rahmen einer erfolgreichen Beschlussmängelklage hat auch der obsiegende Anfechtungskläger als Mitglied der GdWE nach Miteigentumsanteilen oder einem anderweit beschlossenen Verteilerschlüssel zu tragen, da es sich um Kosten der Verwaltung handelt. Für das Innenverhältnis unter den Wohnungseigentümern ist die gerichtliche Kostenentscheidung nicht vorrangig, insbesondere hat sie keine allesentscheidende Bedeutung; es muss der erfolgreiche Anfechtungskläger auch nicht von Kosten freigestellt werden.

Verteilung der Prozesskosten bei erfolgreicher Beschlussanfechtung

AG Pfaffenhofen, Urteil vom 09.03.2023, 2 C 567/22, ZMR 2023, 589

1. Es besteht eine Beschlusskompetenz, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen.

2. Ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist aber nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsseln befüllt wird.

Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22, MDR 2023, 1513

Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einem Maßnahmenbeschluss (Aufzugssanierung) oder einem gesonderten Kostenbeschluss zur Maßnahme lediglich der (unerkannt) neue Schlüssel zugrunde gelegt wird. Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss setzt voraus, dass aus dem Beschluss bzw. der Niederschrift hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung zu beschließen.

Unbewusste Änderung der Kostenverteilungsregelung durch Kostenbeschluss
LG Bamberg, Urteil vom 22.12.2023, 41 S 21/23

Ein Beschluss lautend „alle zu verteilenden Kosten für die Häuser, welche aktuell nach Miteigentumsanteilen (MEA) verteilt werden, zukünftig nach der beheizbaren Wohnfläche (ohne Balkone/Loggien) verteilt werden“ ist hinreichend bestimmt. Wohnungseigentümer können seit 1.12.2020 gemäß § 16 Abs.2 Satz 2 WEG beschließen, dass die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen auch generell nach einem anderen Verteilungsschlüssel abgerechnet werden.

Neue Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz
LG Düsseldorf, Urteil vom 31.05.2023, 25 S 60/22, ZMR 2023, 905

§ 16 Abs.2 Satz 2 WEG lässt eine generelle Änderung einzelner Kostenverteilerschlüssel zu. Die konkreten Kostenverteilerschlüssel müssen im Beschluss selbst genannt werden. Wenn unklar bleibt, welche Schlüssel ab wann geändert werden sollen, ist der Beschluss schon zu unbestimmt.

Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz
AG Hamburg, Urteil vom 12.12.2022, 11 C 106/22, ZMR 2023, 233

Dem Wortlaut des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. lässt sich nicht hinreichend deutlich entnehmen, dass auch eine Kompetenz begründet werden soll, Wohnungseigentümer entgegen einer bestehenden Vereinbarung erstmals Kosten aufzuerlegen. Denn die Neuregelung des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG verwendet – ebenso wie die bis zum 30.11.2020 geltende Regelung des § 16 Abs. 3 WEG a.F. – den Begriff der „Verteilung“ der Kosten (a.A. Staudinger/ Lehmann-Richter, 2023, WEG § 16, Rn. 115; BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 184; Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, BGB Sachenrecht, WEG § 16 Rn. 53).

Keine erstmalige Kostenbeteiligung eines Sondereigentümers
LG Berlin, Urteil vom 27.10.2023, 56 S 52/23 (überholt, Revision zugelassen)

Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht weiterhin eine Beschlusskompetenz allein zur Veränderung des Kostenverteilungsmaßstabs innerhalb des Kreises der bisher Kostentragungspflichtigen, jedoch nicht zur Begründung einer Kostentragungspflicht eines oder mehrerer bislang dem Kreis nicht angehörender Wohnungseigentümer. Denn die erstmalige Begründung einer Kostentragungspflicht unter Aufhebung einer vereinbarten Kostenbefreiung stellt keine Veränderung eines Umlageschlüssels dar, sondern eine Erweiterung des Kreises der Kostenschuldner (so auch AG Clausthal-Zellerfeld ZMR 2023, 505).

Änderung des Kostenverteilerschlüssels durch Beschluss
LG Braunschweig, Urteil vom 13.10.2023, 6 S 47/23

1. Das sog. Objektprinzip (Kostenverteilung nach Sondereigentumseinheiten) stellt eine einfache und verständliche Kostenverteilung dar und ist gerecht vor allem für Kosten, die unabhängig von der Wohngröße und dem Wert der Wohnung anfallen (hier: Kosten der Sanierung der Außenbeleuchtung, eines Treppenhausfensters und der Entfernung eines Baumes in der Außenanlage).

2. Bei der Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sind die Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung überschritten, wenn die Minderheit eine erhebliche Mehrbelastung erleidet, die keine innere Rechtfertigung trägt, insbesondere wenn die Änderung der Kostenverteilung nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten. Bei einer 4er-WEG, bei der für zwei Einheiten wirtschaftlich alles beim Alten bleibt, ist die Annahme einer solchen Benachteiligungsabsicht nicht naheliegend.

Geänderte Kostenverteilung für kleinere Arbeiten
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023, 11 S 96/22, NZM 2023, 939

Nach dem neuen § 16 Abs. 2 S. 2 WEG besteht die umfassende Beschlusskompetenz, den gesetzlichen oder einen vereinbarten Umlageschlüssel zwar nicht generell, aber für die meisten Kosten und Kostenarten zu ändern. Im Gegensatz zu § 16 Abs.3 und 4 WEG a.F. betrifft die neue gesetzliche Öffnungsklausel des § 16 Abs.2 Satz 2 WEG n.F. auch Erhaltungskosten, allein mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen nach § 20 WEG. Die Gemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss (nur) den (Teil-)Eigentümern der Doppelparker unter Befreiung der übrigen (wohnungs-)Eigentümer die gesamten Erhaltungskosten aufbürden.

Änderung der Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen
AG Hannover, Urteil vom 20.09.2022, 482 C 5657/21, ZMR 2022, 1011

Anmerkung zu § 16 Abs.2 Satz 2 WEG: Nach § 16 Abs.3 WEG a.F. sollte die erstmalige Belastung und erstmalige Befreiung bei der Kostentragung ausscheiden (D/S/Z, WEG-Recht 2021, Kap. 7 Rn. 66 unter Hinweis auf Bärmann/Becker § 16 Rn. 83 und § 28 Rn. 121a). Die erstmalige Begründung einer Kostentragungspflicht unter Aufhebung einer vereinbarten Kostenbefreiung stelle – auch nach dem WEMoG - keine Veränderung eines Umlageschlüssels dar, sondern eine Erweiterung des Kreises der Kostenschuldner. Es ist nicht erkennbar, dass § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F. hieran etwas ändern soll (Hügel/Elzer WEG, 3. Aufl. § 16 Rn. 47). Die Gegenmeinung verweist u. a. auf die Formulierung „von einer Vereinbarung abweichenden“ Verteilung und erlaubt die erstmalige Belastung mit Kosten (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 9, Rd. 693). Es handelt sich um eine umfassende gesetzliche Öffnungsklausel (D/S/Z, WEG-Recht 2021, Kap. 7 Rn. 66; Greiner, WE-Recht, 5. Aufl. § 8 Rn.50 a.E.). Ein „sachlicher Grund“ für die Änderung der Kostenverteilung ist nicht erforderlich (Greiner, WE-Recht, 5. Aufl. § 8 Rn.50 unter Hinweis auf BGH ZMR 2021, 136 Rn. 13). Zu den sog. Fensterbeschlüssen vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 774. Zu den Voraussetzungen vgl. auch BGH, ZMR 2021, 136. Zur Änderung der Kostenverteilung (für das Verwalterhonorar) bei Bestehen von Untergemeinschaften vgl. AG Rosenheim, ZMR 2021, 857 in Abgrenzung zu BGH, ZMR 2012, 979.

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

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

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

c) Ein auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten ist nur dann gegeben, wenn zugleich die in § 10 Abs. 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen (Fortführung von Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 27).

Dies gilt auch bei der Verteilung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbehalts.

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

Selbstbehalt; bewusste Unterversicherung
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 69/21, ZMR 2023, 55

Anmerkung: vgl. zum Selbstbehalt auch LG Frankfurt/M, ZMR 2021, 841; LG Karlsruhe, ZWE 2019, 324; AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2022, 257 zum objektiv-normativ auszulegendem Negativbeschluss; AG Lemgo, NZM 2018, 405, 406; Dötsch, NZM 2018, 353, 369.

Ein Beschluss über die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG muss dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen, so dass vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln sind.

Bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall ist es jedoch nicht erforderlich, dass bereits dieser Beschluss regelt, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden wird (entgegen LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21, ZMR 2022, 825 m. abl. Anm. Greiner).

Maßstabskontinuität; Änderung des Kostenverteilerschlüssels
LG Frankfurt/M., Urteil vom 30.03.2023, 2-13 S 15/22, ZMR 2023, 738

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, weshalb ein einzelner Wohnungseigentümer die Kosten der Ersetzung der Tür zu seiner Wohnung abweichend von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG alleine tragen zu hat, nachdem es hinsichtlich der Türen zu Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG verbleibt, werden die Interessen dieses Eigentümers durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und willkürlich gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt. Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung. Dem Grundsatz der Maßstabskontinuität kommt nicht nur als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion zu.

Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen an der Wohnungseingangstür
LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21, ZMR 2022, 824

Sieht die Teilungserklärung (TE) mit Gemeinschaftsordnung (GO) einer aus mehreren Baukörpern bestehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine umfassende verwaltungsmäßige Trennung der einzelnen Baukörper in selbstständige nicht rechtsfähige Untergemeinschaften vor und bestimmt diese GO, dass getrennte Rücklagen gebildet werden sowie getrennte Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufgestellt werden sollen (während nur die restlichen Kosten nach Miteigentumsanteilen (MEA) auf

alle Sondereigentümer zu verteilen sind), so ist § 16 Abs.2 WEG wirksam abbedungen. Die Sonderregelung der GO gilt auch für die nach Vergemeinschaftung entstandenen Rechtsverfolgungskosten der GdWE.

Untergemeinschaften; Kostenverteilung
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2022, 318 S 80/21, ZMR 2023, 220

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

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

Mehrhausanlage; Kostentragung bei Untergemeinschaften
BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20, ZMR 2022, 232

Anmerkung: Zur Tiefgarage vgl. auch AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521; zur Notwendigkeit einer einheitlichen Jahresabrechnung bei Bestehen von Untergemeinschaften vgl. BGH, ZMR 2021, 910.

Ist mit einer Erhaltungsmaßnahme ein Beschluss über die Verteilung der Kosten getroffen worden, steht einer späteren Änderung des Kostenverteilerschlüssels im Regelfall schutzwürdiges Interesse der Eigentümer entgegen.

Erhaltungsmaßnahme; Kostenverteilung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.12.2022, 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216

Bei ungeeichten Messgeräten für Warmwasser ist eine Verteilung der Kosten auf der Grundlage einer Schätzung, ausgehend vom früher konkret ermittelten Verbrauch, uneingeschränkt vertretbar und mit Blick auf den Maßstab einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu beanstanden.

Warmwasserkosten; ungeeichte Messgeräte; Verbrauchsschätzung
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835

Ist bei einer Wohnungseigentumsanlage mit verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der anteilige Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppe(n) entgegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV aF (= § 5 Abs. 7 Satz 1 n.F.) nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler vorerfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermittlung des Verbrauchs im Wege einer rechnerisch zutreffenden Differenzberechnung unter Berücksichtigung der ermittelten Verbrauchsdaten erfolgt.

Heizkostenabrechnung bei zum Teil fehlenden Wärmemengenzählern
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 214/21, ZMR 2023, 61

Verwaltungsmaßnahmen

Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht trifft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, ZMR 2018, 777 = BGHZ 219, 60 Rn. 15).

Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer durch die GdWE
BGH, Urteil vom 16.12.2022, V ZR 263/21, ZMR 2023, 384

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG befugt, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu bewilligen.

Eintragung einer Grunddienstbarkeit
OLG München, Beschluss vom 05.08.2022, 34 Wx 301/22, ZMR 2022, 910

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat gegen den umbauenden Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zu seinem Sondereigentum - in Begleitung eines Sachverständigen. Ein solches anlassbezogenes Betretungsrecht muss auf zureichenden tatsächlichen Anhaltspunkten für die Vornahme von baulichen Veränderungen am bzw. mit Auswirkung auf das gemeinschaftliche Eigentum im Sondereigentum des Eigentümers beruhen.

Betretungsrecht nach/wegen Umbauarbeiten im Sondereigentum
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 11.11.2022, 980a C 31/21, ZMR 2023, 151

Anmerkung: zum anlassbezogenen Betretungsrecht vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 848

- 1. Durch Zweitbeschlusses kann auch ein vereinbarungseretzender Beschluss über ein generelles Tierhaltungsverbot aufgehoben werden und durch bloße Einschränkungen bei der Tierhaltung (hier: kein freies Herumlaufenlassen; kein Betreten fremder Flächen) ersetzt werden.**
- 2. Eine streitige lebensbedrohliche Tierhaar-Allergie eines Wohnungseigentümers zwingt nicht zum Erlass eines generellen Tier- oder Felltierhaltungsverbots.**
- 3. Angesichts des eher generalisierenden Ansatzes der Hausordnung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kommt die Berücksichtigung jeder individuellen Besonderheit bzw. jeder individuellen Empfindlichkeit oder Unempfindlichkeit nicht in Betracht.**
- 4. Es ist dem (angeblich) hochallergischen Sondereigentümer in der Regel zumutbar, aus der Betroffenheit eigener Rechte in individuellen, risikoreichen Prozessen die betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen. Denn umgekehrt würde die gänzliche Ablehnung des Beschlussantrags auf Lockerung des Tierhaltungsverbots die GdWE einem erheblichen Prozessrisiko aussetzen.**

Hausordnung; abändernder Zweitbeschluss
LG Karlsruhe, Urteil vom 05.12.2023 – 11 S 126/22

- 1a. Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen.**
- 1b. Auf Dauer kann die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (hier: Brandschutzmängel) jedenfalls dann nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden, wenn dadurch die Nutzung des**

Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird; die Wohnungseigentümer können sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen nicht durch ein mehrheitlich verhängtes Nutzungsverbot entziehen (Fortführung von Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, ZfIR 2018, 553 Rn. 21 f.).

2. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist; die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, werden durch die Vorschrift nicht begrenzt.

Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr
BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60

Bauliche Maßnahmen

1. Ist in der Gemeinschaftsordnung einer vereinbart, dass die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handelte es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als wären sie Alleineigentümer, und ist den Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet, begründet im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB; vielmehr muss der Norm Drittschutz zukommen.

2. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Grundfläche der Wochenendhäuser in einem Wochenendhausgebiet ist Teil der Gebietsfestsetzung und hat drittschützenden Charakter.

Mehrrhausanlage; bauliche Maßnahme; Auslegung der Teilungserklärung; drittschützende Norm
BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 119/23

Mit der Aufstellung eines Gedenksteins - auch wenn dieser optisch einem Grabstein ähnelt - wird die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet. Auch aus der Tatsache, dass man von der Wohnung der anfechtenden Eigentümerin auf diesen Stein und eine Kirche blickt und sich dadurch der Eindruck einer Grabstätte verstärkt, spricht nicht für ein Sonderopfer. Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nicht verpflichtet, nur Kunstwerke aufzustellen, die keine Reaktionen oder Diskussionen hervorrufen.

Aufstellen des Gedenksteins; Sonderopfer; Ziergarten
LG Dresden, Urteil vom 19.01.2024, 2 S 177/23

Aus dem Umstand, dass die EG-Wohnungen bis jetzt keinen Aufzug hatten, lässt sich schließen, dass die Kostenbefreiung der EG-Wohnungen in der Gemeinschaftsordnung sich aus schließlich darin begründet, dass diese keinen Nutzen von dem Aufzug haben. Nur für eine Erhaltung oder Verbesserung des Aufzugs in seiner ursprünglichen Form wäre daher wohl von einem Vorrangwillen der Altvereinbarung auszugehen. Dagegen fehlt es an Anhaltspunkten dafür, dass es den Eigentümern verwehrt sein soll, im Wege der baulichen Veränderung den Aufzug zu erweitern, insgesamt zu verändern und die EG-Eigentümer dann auch erstmals in die Kostentragung einzubeziehen.

Neue Aufzugsanlagen; erstmalige Kostenbeteiligung der EG-Eigentümer
AG Heidelberg, Urteil vom 22.11.2023, 45 C 63/23

1. Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

2. Es ist Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen
BGH, Urteil vom 17.03.2023, V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

Stellt die Altvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung für bauliche Veränderungen keine erkennbare Verschärfung gegenüber § 22 WEG a.F. auf, so gilt für Beschlüsse ab dem 1.12.2020 das WEMoG (hier: § 20 WEG).

Ein Beschluss, der die streitige bauliche Maßnahme schildert und auf die - der Einladung beigefügten - Fotos verweist, ist hinreichend bestimmt.

Eine bauliche Maßnahme, die rechtmäßige Nutzungsmöglichkeiten anderer Miteigentümer nicht rechtlich relevant einschränkt, begründet auch kein faktisches Sondernutzungsrecht. Nach dem WEMoG kann durch Mehrheitsbeschluss eine bauliche Maßnahme gestattet werden, die zu einem partiellen Alleinnutzungsrecht führt.

Die Veränderungssperre des § 20 Abs.4 WEG ist enger als der frühere Begriff der Eigenart der Wohnanlage und auch enger als der Modernisierungsbegriff im Mietrecht (§ 555b BGB).

Öffentlich-rechtliche Normen muss das WEG-Gericht nur prüfen, wenn „greifbare“ Anhaltspunkte für einen Verstoß z.B. gegen Brandschutznormen, Abstandsflächen o.ä. gegeben sind. Nur bei Ermessensreduzierung auf Null besteht ein Anspruch auf Beschlussersetzung.

Altvereinbarung; Bestimmtheitsgrundsatz; kein faktisches SNR
LG München I, Urteil vom 21.12.2022, 1 S 5647/22, ZMR 2023, 570

Wenn nach einer Gemeinschaftsordnung (vor 2007) bauliche Veränderungen und Aufwendungen einer Mehrheit von 3/4 aller vorhandenen Stimmen bedürfen, hat diese Vereinbarung mit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 gemäß § 47 WEG ihre Wirksamkeit verloren. Die damals gültigen gesetzlichen Regelungen zu baulichen Veränderungen (§ 22 WEG a.F.) sollten hierdurch abgesenkt und bauliche Maßnahmen erleichtert werden; der § 20 WEG n.F. ist dagegen noch milder, da danach bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen bzw. genehmigt werden können.

Übergangsrecht bei baulichen Veränderungen
AG München, Urteil vom 13.10.2022, 1293 C 365/22, ZMR 2023, 158

Ein Beschluss, der gegen § 20 Abs. 4 WEG verstößt, ist nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Dies kann faktisch dazu führen, dass der Sondereigentümer der

Erdgeschosswohnung durch einen bestandskräftigen Beschluss über eine Terrassenerweiterung einen Teil der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gartenfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer künftig zur alleinigen Nutzung erhält (faktisches Sondernutzungsrecht).

Gestattung einer baulichen Veränderung; faktisches Sondernutzungsrecht
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.11.2022, 19 S 19/22, ZMR 2023, 391 (S. 347 Aufs. Zscheschack)

Die Sondereigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 S. 1 WEG ein weites Ermessen, das durch den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung beschränkt wird.

Wenn der Gestattungsbeschluss die Installation einer elektrischen Ladestation mit einer Auflage lediglich an die „Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebes“ knüpft, wobei die entsprechenden Unterlagen dem Verwalter vorzulegen, von diesem zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen sind, begegnet dies durchgreifenden Bedenken.

Die Eigentümer können auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung einer baulichen Veränderung seitens eines Eigentümers mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht.

Bei der Genehmigung des Einbaus einer Wallbox muss die gestattete Ladeeinrichtung angegeben werden sowie die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung näher bezeichnet werden.

Die Anlage darf nur durch den Netzbetreiber selbst bzw. durch einen nach § 13 NAV in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur eingetragenen Elektroinstallateur eingebaut werden.

Der Beschluss muss auch die Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung beinhalten.

Der Ausbauwillige muss auch Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen sowie etwaige (Mehr-)Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen.

Installation einer Wall-Box; Bestimmtheitsgrundsatz; Ermessen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22, ZMR 2023, 214

Wenn nach dem 30.11.2020 die Bepflanzung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) stark verändert wurde und nunmehr die Sonnenkollektoren eines Eigentümers gut sichtbar sind, liegt ein neuer Sachverhalt vor auf den neues Recht (WEMoG) anzuwenden ist. Das Geltendmachen eines Beseitigungsanspruchs ist treuwidrig, da im Zeitpunkt der Errichtung der Solaranlage niemand beeinträchtigt wurde.

Solaranlage am Balkon; spätere Änderung der Bepflanzung
LG Berlin, Urteil vom 16.01.2024, 85 S 11/23 (Revision zugelassen)

1. Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr (Abgrenzung zu

Senat, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, ZMR 2017, 319 = ZWE 2017, 224 Rn. 30 ff.).

2a. Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

2b. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände der Angemessenheit einer baulichen Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG trägt der klagende Wohnungseigentümer; verlangt ein Wohnungseigentümer gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG die Ersetzung eines Grundlagenbeschlusses, muss er zur Begründung des Anspruchs darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient. Beruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trifft sie eine sekundäre Darlegungslast für nachteilige Umstände, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

4. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (Fortführung von Senat, Urteil vom 15. Mai 2020 - V ZR 64/19, ZMR 2020, 854 = NJW-RR 2020, 1022 Rn. 14).

Nachrüstung eines Außenaufzugs zur Barriere-Reduzierung; Beschlussersetzung
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22

Anmerkung: anders noch AG München, Urteil vom 10.02.2022, 1294 C 13970/21, ZMR 2022, 510 als Vorinstanz: Dem Anbau eines Außenaufzuges steht zumindest bei einem Jugendstilgebäude § 20 Abs. 4 WEG entgegen, wenn durch den Aufzugsbau die komplette architektonische Ausrichtung des Gebäudes gestört wird; wie BGH bereits LG München I, Urteil vom 08.12.2022, 36 S 3944/22, ZMR 2023, 400).

1. Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt (hier: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

2. Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage

gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

Rampe als barrierefreier Zugang
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23

Bereits aufgrund der Höhe von 7 m des im Sondernutzungsbereich des Gartens errichteten Kreuzes mit Fundament von 75 cm x 1,17 m und umrandender Beleuchtung ergibt sich objektiv eine optisch nachteilige Veränderung der Wohnanlage, weil zum einen der Garten sein Erscheinungsbild als Garten in weiten Teilen verliert und stärker die Züge einer Gedenkstätte bekommt.

Nachteilige (bauliche) Veränderung der Wohnanlage
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.06.2022, 25 S 56/21, ZMR 2022, 911

Ein Negativbeschluss entfaltet gegen eine erneute Beschlussfassung über denselben Gegenstand keine Sperrwirkung. Ein Rechtsschutzbedürfnis für dessen Anfechtung folgt in der Regel aber daraus, dass ein Wohnungseigentümer durch einen Negativbeschluss in seinem Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aus § 18 Abs. 2 WEG - das auch bei Negativbeschlüssen Platz greift - verletzt wird.

Unerheblich ist es für die Beschlussersetzungsklage, ob bereits bei der vorausgegangenen Ablehnung des Beschlusses und zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer bestand.

Wenn eine Baubeschreibung in die Teilungserklärung aufgenommen worden ist, so gilt sie als Vereinbarung im Verhältnis der Wohnungseigentümer, deren Einhaltung nach § 18 Abs. 2 WEG beansprucht werden kann.

Erstmalige plangerechte Herstellung; Negativbeschluss
LG München I, Urteil vom 20.10.2022, 36 S 1546/22, ZMR 2023, 405

Die erstmalige plangerechte Herrichtung des Gebäudes stellt keine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG a.F. dar, sondern eine Instandsetzung (Erhaltung), mit der die Planwidrigkeit behoben wird. Dies gilt auch für das neue Recht entsprechend.

Wenn öffentlich-rechtliche Auflagen durch eine zweckwidrige Nutzung bedingt sind, ist die GdWE bzw. die übrigen Eigentümer nicht schon allein hierdurch verpflichtet, dem Einbau der Abluftanlage zuzustimmen, wenn dadurch Eigentümer über das in § 20 Abs. 3 WEG genannte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

erstmalige plangerechte Herrichtung; zweckwidrige Nutzung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.10.2022, 2-09 S 41/21, ZMR 2023, 131

Ein Wanddurchbruch ist keine Bagatelldaßnahme; er beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer, wenn der Bauwillige nicht nachweist, dass die Gebäudestatik nicht beeinträchtigt wird, weil es sich zB um eine Trockenbauwand handelt. Die fehlende Beeinträchtigung muss bereits im Zeitpunkt der Beschlussersetzunq durch Gutachten o.ä. bei geplantem Durchbruch einer Stahlbetonwand feststehen.

Wanddurchbruch zwischen 2 Einheiten
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20, ZMR 2022, 495

Es besteht auch nach dem 1.12.2020 Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anspruchsgegner/Miteigentümer/Störer ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer (vgl. AG Friedberg/Hessen, Urteil vom 16.02.2022, 2 C 819/21, ZMR 2022, 413).

Rückermächtigung eines Sondereigentümers durch Beschluss
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 30.03.2023, 2-13 S 14/22, ZMR 2023, 811

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG ist die Gemeinschaft (GdWE) - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig.

Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs
Dt. Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform. Ein solcher Beschluss verstößt daher gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.

beschlossenes Verbot des Abstellens von E-Autos in der Tiefgarage
AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21, ZMR 2022, 336

Rund um die Eigentümerversammlung

Vorbemerkung: Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist - nach h.M. - auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann; BGH, ZMR 2021, 830 Rn.4 unter Verweis auf BGH, ZMR 2021, 595 Rn.5; LG Itzehoe, ZMR 2016, 728. Für die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs.1 Satz 2 WEG n.F.) ist dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen (vgl. auch Abramenko ZMR 2020, 1012 f.)

Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

Beschlüsse während Corona in einer „Vertreter-Versammlung“
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 80/23

Es existiert kein Grundsatz im Wohnungseigentumsrecht, wonach es sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nach einem gefassten Beschluss nicht noch einmal anders überlegen und einen neuen, eventuell auch gegensätzlichen, Beschluss zum selben Beschlussthema fassen kann.

Zweitbeschluss, Beschlussreue
LG München I, Beschluss vom 05.10.2023, 1 S 5857/23

1a. Nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 20.12.1990 - V ZB 8/90, BGHZ 113, 197, 200).

1b. Ist ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden, besteht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein anschließend gefasster und im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht; nur wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nachweist, dass besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlaubten, ist die Vermutung erschüttert, so dass das Gericht die gerügten Beschlussmängel in der Sache prüfen kann.

1c. Wird ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, hat dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge.

inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach Ungültigerklärung des Erstbeschlusses
BGH, Urteil vom 10.02.2023, V ZR 246/21, ZMR 2023, 725

Bei Vereinbarung eines Objektstimmrechts führt die Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit grundsätzlich nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte.

Ist ein zum Ausbau berechtigter Wohnungseigentümer nach der Teilungserklärung aber berechtigt, die Einheiten im Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen und ist er gleichzeitig zur „Begründung von neuem Wohnungseigentum“ bzw. dazu ermächtigt, „beliebig viele Wohnungseigentumsrechte zu begründen“, so ist die entsprechende Regelung dahingehend auszulegen, dass den neu geschaffenen, zusätzlichen Einheiten im Falle der Vereinbarung eines Objektstimmrechtes jeweils ein volles Stimmrecht zukommen soll (Abgrenzung zu BGH v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354).

Stimmrecht nach Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit
LG Berlin, Urteil vom 07.02.2023, 55 S 56/22, MDR 2023, 622

Ein Wohnungseigentümer kann sich auf einer Eigentümerversammlung nicht von seinem Sondereigentumsverwalter vertreten lassen, wenn dies der Vertretungsregelung in der Teilungserklärung widerspricht.

Beschränkungen des Vertreterkreises in Altvereinbarungen sind auch nach Inkrafttreten des WEMoG weiterhin wirksam.

Vertreterklausel in der Gemeinschaftsordnung/Altvereinbarung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.11.2022, 2-13 S 54/22, ZMR 2023, 316

Ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Miteigentümer darf nicht auf die Beschlussfassung Einfluss nehmen, sodass er auch nicht Stimmrechtsvollmachten anderer Eigentümer ausüben darf.

Der Verwaltung ist darauf angewiesen, anhand möglichst klarer und einfach festzustellender Kriterien einen Stimmrechtsausschluss feststellen zu können. Allein die Vertretung einer Gesellschaft durch Miteigentümer, ohne im Handelsregister eingetragener Gesellschafter oder Geschäftsführer zu sein, kann einen Stimmrechtsausschluss nicht rechtfertigen.

Stimmrechtsausschluss wegen Interessenkollision?

LG München I, Beschluss vom 15.11.2022, 36 S 5288/22, ZMR 2023, 144

Eine bloß körperliche Immobilität des Sondereigentümers rechtfertigt nicht die Anwesenheit eines Dritten auch während der Eigentümerversammlung.

Das Einverständnis der anwesenden Miteigentümer mit der Anwesenheit eines Dritten rechtfertigt nicht dessen Anwesenheit. Auch die Abwesenden haben einen Anspruch auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung.

Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

LG Dortmund, Urteil vom 17.03.2023, 17 S 89/22, ZMR 2024, 50

Eine bloß körperliche Immobilität des Sondereigentümers rechtfertigt nicht die Anwesenheit eines Dritten auch während der Eigentümerversammlung (LG Dortmund ZMR 2024, 50). Ein Bedürfnis dafür, dass die Begleitperson auch während der Versammlung anwesend bleibt, ist ausnahmsweise zu bejahen, wenn der Eigentümer erhebliche Schwierigkeiten bei der Fortbewegung, beim Sprechen und beim Anfertigen von Notizen, bei der Einstellung seines Hörgerätes hat, d.h. bedingt durch Schlaganfälle nur eingeschränkt schreiben und sich artikulieren kann.

Wenn in der Einladung eine Vertretungsmöglichkeit zu Unrecht ausgeschlossen wurde, ist dieser Ladungsmangel nicht kausal für gefasste Beschlüsse, wenn der betroffene Wohnungseigentümer sich anderweitig vertreten ließ und der Vertreter sich an Diskussionen und Abstimmungen beteiligte, weil dies als konkludenter Verzicht auf die Rüge des Verfahrensmangels anzusehen ist.

Nichtöffentlichkeit der Versammlung; notwendige Begleitperson; Kausalität

AG Bielefeld, Urteil vom 25.01.2024, 5 C 24/23

Als Ausfluss des aus den §§ 19 Abs. 1, 18 Abs. 2 WEG folgenden Postulats ordnungsmäßiger Verwaltung unterliegt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit allerdings der Disposition durch Mehrheitsbeschluss; die Wohnungseigentümer können daher über die Zulassung der Teilnahme Dritter durch mehrheitlichen Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden.

Den Wohnungseigentümern fehlte im Zeitpunkt der Beschlussfassung die notwendige Entscheidungsgrundlage für eine Genehmigung der Maßnahme, wenn der erforderliche Nachweis für eine (notwendige) denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht vorlag.

Grundsatz der Nichtöffentlichkeit; Geschäftsordnungsbeschluss

LG München I, Urteil vom 09.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139 f.

Ein Beschluss zur Zulassung der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er den Passus enthält „Jeglicher Übertragungsfehler - gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht - hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.“

Online-Teilnahme; Übertragungsfehler
AG München, Urteil vom 27.04.2022, 1292 C 19128/21, ZMR 2022, 931

Anmerkung: Eine reine online-Versammlung sieht das WEMoG nicht vor (AG Saarbrücken, ZMR 2021, 1024)

Beschlüsse, die während der Corona-Pandemie, auf einer sog. „Ein-Personen-Versammlung“ gefasst worden sind, auf welcher die Eigentümer nur die Möglichkeit hatten, sich vom Verwalter vertreten lassen sollten, sind nicht nichtig. Sie können aber anfechtbar sein, ohne dass es auf eine Kausalität des Ladungsmangels ankommt.

Vollmachtsversammlung; Ein-Personen-Versammlung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 02.02.2023, 2-13 S 60/22, ZMR 2023, 497

Auch wenn in der Ladung keine Ausladung der Anfechtenden zu sehen ist, da diese Ladung ihrem Wortlaut nach lediglich auf die allgemein geltenden Regelungen verweist, die zum damaligen Zeitpunkt der geltenden Rechtslage entsprachen, liegt dennoch ein Ladungsmangel vor, wenn die notwendige Ladungsfrist hinsichtlich der Anfechtenden nicht eingehalten wurde. Dies ergibt sich aus der erst 2 Tage vor der Versammlung geänderten Infektionsschutzmaßnahmenverordnung. Die Kammer geht auch von einer Ursächlichkeit des Verstoßes für das Beschlussergebnis aus, da jedenfalls nicht ausgeschlossen ist, dass die Klägerin, wenn sie teilgenommen hätte, durch ihre Redebeiträge und Argumente Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der anderen Wohnungseigentümer hätte nehmen können.

Ladungsfehler; Kausalität
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 15.02.2023, 14 S 5800/22, ZMR 2023, 573

Leidet eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung an verschiedenen formalen Mängeln, die in der Gesamtschau dazu führen, dass den Eigentümern die Teilnahme an der Versammlung unzumutbar ist, sind dadurch die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind. Der Beginn der Eigentümerversammlung sollte regelmäßig werktags nicht vor 17:00 Uhr liegen.

Ladung mit verschiedenen formalen Mängeln; Kausalität
LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.09.2022, 2-13 S 38/21, ZMR 2022, 991

Anmerkung: Grds. muss fristgerecht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist schlüssig vorgetragen werden, dass die nicht erschienenen und nicht vertretenen Eigentümer gerade wegen des Ladungsmangels von der Erteilung einer Vollmacht an einen Dritten abgesehen haben (LG München I, ZWE 2022, 170).

Auch eine Versammlungsdauer von mehr als 9 Stunden (hier: 10:53 bis 20:20 Uhr) kann bei einer Großanlage mit 1700 Einheiten im Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Bei der Wiederwahl eines Verwalters haben die Wohnungseigentümer auch ein „Verzeihungsermessen“. Zur Beauftragung eines Fachplaners für eine Gefährdungsanalyse bedarf es nicht der Einholung von mindestens 3 Vergleichsangeboten.

Zeitpunkt und zulässige Dauer einer Eigentümerversammlung
AG Oldenburg in Holstein, Urteil vom 13.06.2022, 16 C 32/21, ZMR 2022, 841

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt, klar und widerspruchsfrei sein. Einem Beschluss fehlt die notwendige Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält, weswegen er so ausführlich wie nötig beschreiben muss, was gelten soll.

Es ist zwar anerkannt, dass einem Wohnungseigentümer einfache Rechenoperationen durchaus zuzumuten sind, um den Inhalt eines Beschlusses zu bestimmen. Der Bereich einer „einfachen Rechenoperation“ ist aber überschritten, wenn für die Wohnungseigentümer erst unter wahlweiser Einrechnung von mehreren Alternativangeboten herauszufinden ist, was Gegenstand der Beschlussfassung gewesen sein soll. Es hätte in den Beschlusstext mit aufgenommen werden müssen, welche der drei möglichen Ausführungen beauftragt werden soll.

Bestimmtheitsgrundsatz; Fenstererneuerung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21, ZMR 2022, 254

Die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung auf der Terrasse einer Miteigentümerin, mit welcher der andere Eigentümer seit Jahren im Streit liegt, ist auch dann unzumutbar, wenn die Terrasse zwar im Gemeinschaftseigentum liegt, aber faktisch alleine von der Miteigentümerin genutzt wird.

Unzumutbarer Versammlungsort
LG Frankfurt/M, Urteil vom 02.02.2023, 2-13 S 80/22, ZWE 2023, 222

Der Mangel der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten wird geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen; dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war.

Einberufung durch Nichtberechtigten, Heilung
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566

Die durch grundlos verkürzte Ladungsfrist bedingte Verletzung des Mitwirkungs- und Teilnahmerechts des Verfügungsklägers, das zum Kernbereich ihrer elementaren Mitgliedschaftsrechte gehört, hat die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse zur Folge.

grundlos verkürzte Ladungsfrist
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022, 980b C 16/22, ZMR 2022, 1009

1. Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung kann - auch im Sommer - grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung rechtfertigen, jedoch nicht lediglich auf 3 Tage.

2. Eine 20 oder 25 m² große Waschküche ist bei 23 stimmberechtigten Eigentümern als Versammlungsort unzumutbar. Dies gilt erst recht in Zeiten der Corona-Pandemie.

3. Der Beginn der Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr an einem Freitag beeinträchtigt unzumutbar die Teilnahmemöglichkeit berufstätiger Eigentümer.

Eigentümerversammlung: Verkürzung der Ladungsfrist, Ort und Beginn
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498

Als Ausnahmegvorschrift ist § 23 Abs.3 S. 2 WEG zudem restriktiv zu handhaben. § 23 Abs.3 Satz 2 WEG erlaubt die Fassung eines Absenkungsbeschlusses nur für einen einzelnen Gegenstand. Das schließt jedenfalls die Fassung eines Absenkungsbeschlusses, der nicht die Regelung eines konkreten Einzelfalls zum Inhalt hat, sondern die Beschlussfassung außerhalb der Versammlung mit einfacher Mehrheit zukünftig generell erlaubt, aus. Soweit die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen nicht durch den Absenkungsbeschluss gedeckt sind, müssen dem Beschluss gem. § 23 Abs.3 Satz 1 WEG sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen.

Anforderungen an einen Absenkungsbeschluss
LG München I, Urteil vom 08.11.2023, 1 S 11052/22

Wenn nach Aufnahme/Aufrufen eines Tagesordnungspunkts in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung insoweit in das Umlaufverfahren verlagert wird, so muss ausdrücklich mitbeschlossen werden, falls der nachfolgende Beschluss auch mit einfacher Mehrheit (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) gefasst werden kann und soll; ansonsten bedarf es (weiter) der Allstimmigkeit im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG).

Voraussetzungen für einen Absenkungsbeschluss
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 09.08.2022, 407a C 1/22, ZMR 2022, 1002

Beschlüsse, die nach § 24 Abs. 3 S. 2 WEG für einzelne Gegenstände das Umlaufverfahren mit Mehrheit vorsehen (sog. Absenkungsbeschlüsse), sind nicht isoliert anfechtbar.

sog. Absenkungsbeschluss; keine isolierte Anfechtung
LG Frankfurt, Urteil vom 16.02.2023, 13 S 79/22, ZMR 2023, 564

Ein „Absenkungsbeschluss“ (vgl. AG Essen, ZMR 2022, 67) ist - wegen seiner Wesensähnlichkeit zu einem Beschluss zur Geschäftsordnung - nicht isoliert anfechtbar; dessen Ordnungsmäßigkeit sowie die Wahl dieses Verfahrens sind inzident erst in der möglichen Anfechtung über den materiellen Umlaufbeschluss zu prüfen (so Bartholome, in: BeckOK-WEG, 49. Ed. [1.7.2022], § 23, Rn. 105; Dötsch/Schultzy/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8, Rn. 32 ff.; offengelassen bei AG Bonn, Ur. v. 08.12.2021 – 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; a.A. Skauradszun, ZWE 2022, 106 sowie Riecke, in: SEHR, Skauradszun/ Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 6, Rn. 9).

Absenkungsbeschluss als Geschäftsordnungsbeschluss
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21, ZMR 2022, 1005

Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen (vgl. Skauradszun/Harnack, ZMR 2023, 441 ff.) ist, dass er in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 124).

Absenkungsbeschluss; Sachbeschluss mit Ankündigungspflicht
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23

Voraussetzung für einen bloßen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist, dass die Wohnungseigentümer in einer Versammlung mehrheitlich oder schriftlich allstimmig nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG beschließen müssen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich schriftlich/in Textform gefasst werden darf/kann.

Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren, Bestimmtheitsgrundsatz
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67 (LG Dortmund 1 S 203/21)

Wenn es erfolglos versucht wurde, für eine verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einvernehmlich eine Eigentümerversammlung zwecks Bestellung eines externen Verwalters u.a. zu vereinbaren und kein Wohnungseigentümer qua Beschluss zuvor zur Einberufung ermächtigt ist und auch kein Beirat existiert, bestehen Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund für eine Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung mit den TOPs „Verwalterbestellung“ und „Verwaltervertrag“, nicht aber für die Nachgenehmigung baulicher Veränderungen.

Einstweilige Verfügung; Einberufung einer Eigentümerversammlung
AG Mainz, Urteil vom 13.04.2023, 74 C 8/23, ZMR 2023, 748

Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehen nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegen den Verwalter.

Ansprüche auf Durchführung einer ETV; einstweilige Verfügung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21, ZMR 2022, 240

1. Aus der - nicht zu beanstandenden - Formulierung in der Einladung "Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wird auf die Einhaltung der 3-G-Regelung hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein" geht eindeutig und unmissverständlich hervor, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung möglich ist.

2. Wollen die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel ändern, ist ihnen auf Grund des Selbstorganisationsrechts ein weites Ermessen eingeräumt. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Umlageschlüssel wählen, der den Interessen aller und den Interessen einzelner Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Eigentümerversammlung; Einhaltung der 3-G-Regelungen
LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022, 4 S 93/22, ZMR 2022, 813

Vom Anfechtungskläger ist – quasi auf der ersten Stufe – eine Darlegung dazu zu erwarten, wie er sich ohne den Verfahrensmangel verhalten hätte, d.h. etwa, dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnte oder welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen er bei ordnungsgemäßer Beschlussankündigung noch hätte einholen wollen.

Kausalität eines Ladungsfehlers; Darlegungslast
LG München I, Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222

Anmerkung: Zur fehlenden Kausalität eines Ladungsfehlers vgl. auch AG Idstein ZMR 2016, 318; Dt. Ständiges Schiedsgericht, ZMR 2021, 1026; AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 770; AG Kassel, ZMR 2021, 852.

Enthält eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 30.11.2020 (hier: 1997) folgende Regelung zur Beschlussfähigkeit „.... wenn sowohl mehr als die Hälfte der Miteigentümer als auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind“, so gilt diese Regelung trotz der gegenteiligen Vermutung in § 47 WEG fort, weil es sich um eine deutliche Verschärfung gegenüber dem damaligen WEG-Recht handelt.

Beschlussfähigkeit; Fortgelten der Altvereinbarung
AG Frankfurt, Urteil vom 28.10.2022, 33 C 1230/22, ZMR 2023, 150

Wenn am 3.12.2021 die 29. CoronabekämpfungsVO Rh-Pf. (§ 5) in Kraft trat, darf nicht bereits am 8.12.2021 eine Eigentümerversammlung unter 2G-Voraussetzungen durchgeführt werden.

Die Versammlung war vielmehr auch ohne Antrag eines Wohnungseigentümers abzusetzen. Den Eigentümern musste die Chance gegeben werden, sich auf die neue Corona-Verordnung einzustellen.

Die Möglichkeit der Vollmachtserteilung kompensiert den Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums nicht.

Eigentümerversammlung während der Pandemie unter 2G
AG Mainz, Urteil vom 02.05.2022, 73 C 38/21, ZMR 2022, 670 - str.

Die Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie „Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist. Sollte ein persönliches Erscheinen nicht gestattet sein, so bitten wir um Übersendung der beigefügten Vertretungsvollmacht per Mail, Fax oder Brief an die oben rechts genannten Kontaktdaten. Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung ggf. absagen“, stellt keine Ausladung dar und auch keinen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums.

Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie
LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022, 4 S 239/21, ZMR 2022, 394

Streitigkeiten über die Durchführung oder Unterlassung einer Eigentümerversammlung können nach der WEG-Reform nicht mehr zwischen den Eigentümern, dem Verwalter oder dem Verwaltungsbeirat geführt werden (anders AG Tettnang, Beschluss vom 09.02.2021, 8 C 95/21, ZMR 2021, 622).

Allerdings kann die Gemeinschaft – vertreten durch den nach § 9b WEG bestimmten Vertreter – insoweit bestehende Ansprüche wegen eines unrechtmäßigen Verwaltungshandelns gegen Eigentümer, Verwalter oder ggf. den Beiratsvorsitzenden durchsetzen.

Unterlassung einer Eigentümerversammlung; richtiger Anspruchsgegner
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 24.02.2022, 2-13 T 85/21, ZMR 2022, 494

Eine Wohnungseigentümerversammlung durfte in Augsburg am 29.10.2020 - bei einer Sieben-Tage-Inzidenz von 250,68 - mit bis zu 50 Personen abgehalten werden.

Bei einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die aus deutlich über 50 Mitgliedern besteht, durfte sich der Verwalter bei der Einladung an der Zahl der zu erwartenden Teilnehmer orientieren. Er musste die Versammlung erst wieder absagen, wenn feststand, dass mehr als 50 Teilnehmer persönlich anwesend sein wollten.

Insbesondere bei großen Gemeinschaften ist es nicht erforderlich, auf die individuellen Belange sämtlicher Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen und den Termin für die Abhaltung der Eigentümerversammlung so zu legen, dass jeder Wohnungseigentümer, der dies wünscht, auch tatsächlich an der Versammlung teilnehmen kann.

Größere Eigentümerversammlung während der Pandemie
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 8843/21, ZMR 2023, 70

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter als deren Vertretungsorgan ist nicht aktivlegitimiert zur Durchsetzung des Widerrufs der Einladung und eines Verbots einer durch den Beiratsvorsitzenden einberufenen Eigentümerversammlung (a.A. AG München, ZMR 2021, 429).

Organstreit zwischen Verwalter und Beiratsvorsitzendem
AG Mainz, Beschluss vom 15.10.2021, 73 C 30/21, ZMR 2021, 1020

Anmerkung: Auch wenn § 24 Abs.1 WEG unverändert geblieben ist, wird die Versammlung zwar faktisch vom Verwalter aber rechtlich von der Gemeinschaft einberufen (vgl. Riecke in SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 31 ff.).

§ 25 Abs. 5 WEG a. F. (= § 25 Abs.4 WEG n.F.) bezieht sich schon dem Wortlaut nach nicht auf eine Situation, in der sich eine Mehrheit eine andere Gebrauchsregelung vorstellt als die Minderheit. Auch wenn die Mehrheit ihre Vorstellungen gerichtlich durchsetzen möchte, kann sie nicht über dieses Vehikel das Stimmrecht der Minderheit ausschalten. Die Entscheidung, ob ein Rechtsstreit geführt wird, hat nichts mit der Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG a.F. zu tun.

Kein Stimmrechtsausschluss bei Gebrauchsregelung
OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.03.2022, 9 U 25/21, ZMR 2022, 807

Eine Mehrheitseigentümerin unterliegt keinem Stimmverbot gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt nicht zum Stimmrechtsausschluss. Die bloße Majorisierung als solche ist kein Fall des Rechtsmissbrauchs.

Die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin darf das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin aufgrund weisungsgebundener Vollmacht auch dann ausüben, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung vorlag.

Ein Negativbeschluss über den Antrag auf Abberufung entspricht nur dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn allein die Abberufung ordnungsmäßig ist (Fall der Ermessensreduzierung auf Null). Die Eigentümer haben einen Ermessensspielraum auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.

Die Entlastung der Verwalterin kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Stimmrechtsverbot; Majorisierung; weisungsgebundene Vollmacht
LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

Durfte ein Eigentümer davon ausgehen, dass über ein feststehendes Zahlenwerk abgestimmt werden sollte, weil eine Beschlussfassung erfolgte, die nicht aus sich heraus verständlich ist, sondern durch einen längeren „Prolog“ offenbar als umfassend erläuterungswürdig angesehen wurde, entspricht der Beschluss mangels Bestimmtheit nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Beschluss über Zahlenwerk; Bestimmtheitsgrundsatz
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23

1. Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche

verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen (Fortführung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, ZMR 2020, 857 = WuM 2020, 595 Rn. 23 ff.).

2. Wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung, der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.

3. Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Abrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden. Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.

Pflicht zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung; Folgen
BGH, Urteil vom 16.06.2023, V ZR 251/21, ZMR 2023, 1005

Eine Beschlussfassung über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse auf der Basis von Jahreseinzelnabrechnung setzt nicht voraus, dass die Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den jeweiligen Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben.

Jahresabrechnung; Einsichtsrecht
LG Koblenz, Urteil vom 19.12.2022, 2 S 31/22, ZMR 2023, 321

Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler erfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt wird; in Ausnahmefällen kann eine derartige Abrechnung gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, und zwar dann, wenn die Anwendung der Formel dazu führt, dass das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abgebildet wird.

Heizkostenabrechnung trotz Fehlens eines separaten Wärmemengenzählers
BGH, Urteil vom 10.02.2023, V ZR 246/21, ZMR 2023, 725

Ist die Summe von geleisteten Ist-Zahlungen und den Soll-Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan identisch, so hat das (eventuelle) Ansetzen der Ist-Zahlungen in der Abrechnung keine Relevanz für die Abrechnungsspitze; der Abrechnungsfehler wirkt sich dann schlicht nicht aus.

Relevanz von Fehlern der Jahresabrechnung für die Abrechnungsspitze
LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2023, 318 S 60/22, ZMR 2023, 498

Ein Beschluss nach § 28 Abs.2 WEG ist nicht bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil das Rechenwerk nicht nachvollziehbar ist.

Der Anfechtungskläger genügt seiner Darlegungslast für einen ergebnisrelevanten Fehler, wenn er darlegt, dass die Abrechnung nicht plausibel ist und daher Zweifel an der Richtigkeit der Nachschüsse und der angepassten Vorschüsse bestehen. Insoweit kommt der GdWE eine sekundäre Darlegungslast zu, vorzutragen, dass die Abrechnungsspitzen gleichwohl zutreffend sind.

sekundäre Darlegungslast der GdWE zu Nachschüssen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 68/22, ZMR 2023, 496

Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, kann von den anderen Eigentümern auch dann keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen, wenn er später aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist; das gilt auch bei einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft (Fortführung von Senat, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 = NZM 2021, 146).

Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten
BGH, Urteil vom 25.03.2022, V ZR 92/21, ZMR 2022, 569

Anmerkung: Zur fehlenden direkten Haftung des Mit-Wohnungseigentümers für Sozialverbindlichkeiten vgl. BGH, ZMR 2021, 992.

Da Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 WEG nur noch die sog. 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.

Erhaltungsmaßnahme; Kostenverteilung; Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.12.2022, 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216

- 1. Wird die Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers gegen einen nach dem 30. November 2020 auf der Grundlage des Wirtschaftsplans gefassten Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen abgewiesen, bestimmt sich die Beschwer weiterhin in aller Regel nach der Höhe der Vorschüsse, die dem Anteil aus dem Wirtschaftsplan entsprechen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 18. September 2014 - V ZR 290/13, NJW 2014, 3583 Rn. 10).**
- 2. Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.**

Beschwer bei Abweisung der Anfechtungsklage betr. Beschluss „über den Wirtschaftsplan“
BGH, Beschluss vom 25.10.2023 – V ZB 9/23

- 1. Wird ein nach Inkrafttreten des WEMoG gefasster Abrechnungsbeschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich die Beschwer des Klägers im Falle der Abweisung der Klage weiterhin in aller Regel nach seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (im Anschluss an Senat, Urteil vom 24. Februar 2023 - V ZR 152/22, ZMR 2023, 559 = NJW 2023, 2111 Rn. 24 ff.).**
- 2. Dass der gemäß § 49 GKG bestimmte Streitwert in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels des unterlegenen Anfechtungsklägers maßgeblichen Beschwer entspricht, ändert nichts daran, dass für die Wertbemessung die gleichen Grundsätze gelten, soweit es um das für beide Werte relevante Einzelinteresse des Anfechtungsklägers an einer stattgebenden Entscheidung geht (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 24. März 2022 - V ZR 149/21, NJW 2022, 2195 Rn. 6).**

Beschwer des Anfechtungsklägers; Nennbetrag der Abrechnung als Basis
BGH, Beschluss vom 09.11.2023 – V ZB 67/22

Wird im Abrechnungsbeschluss weiterhin „die Jahresabrechnung“ und nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen, führt dies zwar nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses insgesamt, hat aber die Teilnichtigkeit insoweit zur Folge, als die Beschlussfassung über die Beschlusskompetenzen des § 28 Abs. 2 WEG hinausgeht. Dies kann bei der Kostenentscheidung mit einer Kostenquote von 1/3 zu Lasten der GdWE berücksichtigt werden.

Die Teilnichtigkeit hat das Gericht von Amts wegen festzustellen, ohne dass dieser Mangel vom Kläger gerügt werden muss (vgl. BGH, Urt. v. 13.1.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380).

Teilnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses; Kostenfolge
LG Frankfurt/M., Urteil vom 11.05.2023, 2-13 S 85/22, ZMR 2023, 733

Ein Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“ ist dann insgesamt nichtig, wenn sich aus der Abrechnung die angepassten Vorschüsse und Nachschüsse iSv § 28 Abs. 2 WEG nicht ergeben. Eine Beschlusskompetenz über das Rechenwerk zu beschließen, sieht § 28 Abs. 2 WEG nicht vor, dies ist im Regelfall aber Teil des Genehmigungsbeschlusses.

Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“
LG Frankfurt, Urteil vom 16.02.2023, 13 S 79/22, ZMR 2023, 564

Ein nach dem 30.11.2020 gefasster Beschluss über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen ist mangels Beschlusskompetenz teilnichtig soweit auch das nur noch vorbereitende Rechenwerk (Gesamtabrechnung) erfasst wurde. Die Beschlussgegenstände sind teilbar. Der Beschluss über die Einzelabrechnungen (Abrechnungsspitze) kann als Beschluss über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse ausgelegt werden.

Gesamt- und Einzeljahresabrechnung; Beschlusskompetenz
LG Köln, Urteil vom 25.11.2022, 29 S 101/21, ZMR 2023, 396

Den Eigentümern fehlt ab 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688). Der Beschluss ist nichtig.

Wenn der Anfechtungskläger lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde, berechtigt dies nie zur Zurückbehaltung geschuldeter Wohngelder.

Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung; Beschlusskompetenz
AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21, ZMR 2022, 421

Beschlüsse über die Festsetzung von Vorschüssen sind mit Inkrafttreten des WEMoG vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) allein am Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung zu messen. Dies gilt auch für Sonderumlageschlüsse.

Der Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage genügt auch dann noch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Höhe der Beiträge für einzelne Wohnungseigentümer wegen des Ansatzes eines möglicherweise fehlerhaften Verteilungsschlüssels geringfügig höher oder niedriger ausfällt als bei Ansatz eines zutreffenden Verteilungsschlüssels (Fortführung von LG Berlin v. 30.08.2022 - 55 S 7/22, ZMR 2022, 988, juris Rn. 8). Dies gilt insbesondere, wenn die Zuordnung voraussichtlich entstehender der Kosten nicht ohne weiteres möglich und der anzuwendende

Kostenverteilungsschlüssel aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen zwischen den beteiligten Wohnungseigentümern im Streit steht.

Festsetzung von Vorschüssen und Sonderumlagen; Verteilerschlüssel
LG Berlin, Urteil vom 31.01.2023, 55 S 28/22, ZMR 2023, 659

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

Zu den Anforderungen an die Ungültigerklärung eines Beschlusses über Vorschüsse gemäß § 28 Abs. 1 WEG.

Beschlusses über Vorschüsse basierend auf dem Wirtschaftsplan
LG Berlin, Urteil vom 30.08.2022, 55 S 7/22, ZMR 2022, 988

Ein Beschluss, mit dem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin "der Wirtschaftsplan" beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht. Richtigerweise ist ein Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ nach dem 1.12.2020 zu fassen.

Beschluss "des Wirtschaftsplans" nach dem 1.12.2020
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022, 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653

Ein unbestimmter Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze ist nichtig, wenn jeder Beschlussfassende nur seine Einzelabrechnung kennt, nicht aber zumindest als tabellarische Aufstellung die (geschuldeten) Beträge der Mitwohnungseigentümer. Eine bloße Bezugnahme auf die Einzelabrechnungen reicht nicht aus.

Ein Beschluss, demzufolge die Kosten „zu gleichen Teilen“ getragen werden sollen, ist zu unbestimmt und sogar nichtig. Diese Nichtigkeit erfasst auch einen darauf aufbauenden weiteren Beschluss.

Bestimmtheitsgrundsatz; Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze
AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022, 10a C 7/21, ZMR 2022, 754

Veräußerungszustimmung

1a. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

1b. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

2. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat nichts daran geändert, dass der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums in der Regel 20% des Verkaufspreises des Wohnungseigentums beträgt (Fortentwicklung von Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, ZMR 2018, 684 = NJW-RR 2018, 775 Rn. 4 ff.).

Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 90/22, ZMR 2023, 900

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten; dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.

Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner

BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 141/23

Bestätigung von LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.06.2023, 2-13 S 92/22, ZMR 2023, 910

Wenn der Inhaber aller/sämtlicher MEA diese an eine GbR veräußert/in diese Gesellschaft einbringt, die allein 3 Gesellschafter bilden, die alle mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, bedarf es ausnahmsweise keiner Veräußerungszustimmung des Verwalters, wenn die Regelung hierzu in der Gemeinschaftsordnung eine Ausnahme für den Fall vorsieht, dass der/die Erwerber mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt ist/sind.

Veräußerungszustimmung bei Übertragung aller MEA auf eine GbR

OLG Hamburg, Beschluss vom 30.11.2023, 13 W 56/23

Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen

Literatur: Hogenschurz, Die Rechtsprechung zum WEG-Verfahrensrecht, NZM 2021, 705 ff.

Die Zuständigkeitsregelung des § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG erfasst auch Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern aus dem sogenannten sachenrechtlichen Grundverhältnis. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 11 WEG ebenso für den Fall der vertraglich geregelten Aufhebung, die beide auf eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen zielen.

Aufhebung der Gemeinschaft; Realteilung

LG Köln, Beschluss vom 25.07.2023, 15 O 235/23

1a. Bei der Entscheidung über eine Gestaltungsklage, mit welcher bei fehlender oder bei fehlerhafter Verkündung des Ergebnisses eines Beschlusses der Wohnungseigentümer der wahre Beschlussinhalt geklärt werden soll (sogenannte Beschlussfeststellungsklage), hat das Gericht einredeweise geltend gemachte Beschlussmängel zu prüfen.

1b. Im Rahmen einer solchen Beschlussfeststellungsklage kann die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsgründe einredeweise geltend machen.

2. Soweit die materielle Rechtskraft eines beschlussersetzenden Gestaltungsurteils reicht, kann eine auf tatsächliche Umstände gestützte Neuregelung durch Zweitbeschluss der Wohnungseigentümer nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die tatsächlichen Umstände nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess verändert haben.

Beschlussfeststellungsklage; two-in-one-Verfahren

BGH, Urteil vom 10.11.2023 – V ZR 51/23

Der (anwaltlich nicht vertretene) Anfechtungskläger hat die Klagefrist nicht gewahrt, wenn er eine Klage erhebt, die die zivilprozessualen Anforderungen nach den §§ 253 ff. ZPO nicht erfüllt. Erforderlich ist die Zustellung der Klage an die GdWE (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG). Der - mit nichts überschriebene - Schriftsatz des Klägers kann zwar als Beschlussanfechtungsklage i.S.v. § 44 Abs. 1 Alt. 1 WEG ausgelegt werden, dennoch ist die

fehlende Angabe der verklagten Partei erst nach Ablauf der Klagefrist, somit verspätet nachgeholt worden.

Verfristete Anfechtungsklage; fehlende Angabe der verklagten Partei
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 22.12.2023, 980a C 23/23

a) Die Verurteilung zu einer Entschädigung nach § 510b ZPO setzt voraus, dass materiell-rechtlich nach Fristablauf Schadensersatz verlangt werden kann. Die Vorschrift selbst begründet einen solchen Anspruch nicht.

b) Ob der Anspruch auf Vornahme der Handlung bei einer Verurteilung nach § 510b ZPO nach Fristablauf erlischt, richtet sich ebenfalls nach dem materiellen Recht. Eine solche Erlöschensvorschrift stellt § 281 Abs. 4 BGB dar.

c) Die Rechtskraft eines nach § 510b ZPO ergangenen Urteils, das zu Unrecht eine Entschädigungsleistung zuspricht, hindert ein Gericht in einem Folgeprozess nicht daran, den Anspruch auf Vornahme der Handlung als fortbestehend anzusehen.

Die Vorschrift des § 281 BGB findet auf die Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Störungsabwehr nach § 15 Abs. 3 WEG aF keine Anwendung (Fortführung von Senat, Urteil vom 23. März 2023 - V ZR 67/22, VersR 2023, 792 Rn. 14 ff.).

Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, ZMR 2023, 55 = NJW 2023, 63 Rn. 9). Wird ein Negativbeschluss angefochten, mit dem lediglich ein Beschlussantrag abgelehnt wird, ist bei der Bewertung des Gesamtinteresses und des Einzelinteresses die gegenüber der Entscheidung über ein positives Beschlussergebnis zurückbleibende Rechtskraftwirkung durch einen Abschlag von 50 % zu berücksichtigen.

Zutritt zum Pkw-Stellplatz; Negativbeschluss; Beschlussersetzung; § 510b ZPO
BGH, Urteil vom 23.06. 2023, V ZR 158/22, ZMR 2023, 1000

1a. Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1. 12. 2020 haben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands.

1b. Eine auf einzelne Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe beschränkte Rechtsmittelzulassung kommt jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn sich die geltend gemachten Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe in tatsächlicher Hinsicht nicht voneinander trennen lassen.

2a. Werden in einer nach dem 30. 11. 2020 bei Gericht eingegangenen Beschlussmängelklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, kann die Klage nur dann als gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) 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.

2b. Eine Beschlussanfechtungsklage, die nach dem 30. 11. 2020 eingeht und gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ist, wahrt die Klagefrist gemäß § 45 Satz 1 WEG nicht; eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 45 Satz 2 WEG i.V.m. §§ 233 ff. ZPO kommt bei einer anwaltlich vertretenen Partei nicht in Betracht (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 6. November 2009 - V ZR 73/09, NJW 2010, 446).

Streitgegenstand von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage; Parteiwechsel
BGH, Urteil vom 13.01.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380

Maßgebend für den Begriff „dieselbe Rechtssache“ ist der sachlich-rechtliche Inhalt der anvertrauten Interessen. Es reicht aus, wenn der Rechtsanwalt zu einem Sachverhalt

bereits tätig geworden ist, der sich mit dem Sachverhalt des neuen Mandats auch nur teilweise deckt, wenn die daraus resultierenden materiellen Rechtsverhältnisse Überschneidungen aufweisen und sich gegenläufige Interessen daraus ergeben oder ergeben können. Ein rein latenter Interessenkonflikt ist aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht ausreichend.

Anwaltsbeauftragung in derselben Rechtssache?
LG München I, Beschluss vom 15.11.2022, 36 S 5288/22, ZMR 2023, 144

Der beitretende Wohnungseigentümer (Streitgenosse) kann er auch gegen den Willen der unterstützten Partei Angriffs- und Verteidigungsmittel vorbringen und Prozesshandlungen vornehmen.

Nebenintervention; Rechtsmittel
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024 – 85 S 52/23

Die Regelung in § 44 Abs. 4 WEG soll den Kostenerstattungsanspruch im Falle der Nebenintervention bei Beschlussklagen beschränken. Die „Gebotenheit“ der Nebenintervention ist nur anzunehmen, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Eigentümers nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alleine überlassen werden kann (vgl. zum Ganzen BT-Drs. 19/18791, S. 84). Die zu § 246 Abs. 1 AktG ergangene Rechtsprechung (etwa BGH, NJW 2015, 557; NZG 2010, 1066, 1067), die - mit einer Ausnahme - nur § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO anwendet, lässt sich nicht ohne weiteres auf § 44 Abs. 4 WEG übertragen.

Nebenintervention eines betroffenen Eigentümers
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 21.11.2022, 980a C 2/22, ZMR 2023, 153

Für ein Beschlussmängelverfahren, in dem die Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters durch den teilenden Eigentümer im Streit steht, ist der Verwalter als berechtigt anzusehen, die beklagten übrigen Wohnungseigentümer zu vertreten und für diese Zustellungen entgegenzunehmen.

Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters; Zustellvertreter
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566

- 1. Es handelt sich auch dann um eine Streitigkeit nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wenn ein unter diese Vorschrift fallendes Recht von einem Rechtsnachfolger geltend gemacht wird (hier: Regressprozess des Hausratversicherers).**
- 2. Der verschuldensunabhängige, nachbarrechtliche Anspruch § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog kommt auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander in Betracht.**
- 3. Angesichts der Betroffenheit der zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten handelt es sich dabei regelmäßig um eine WEG-Sache und die sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte (WEG-Abteilungen) ist gegeben.**

Regressprozess des Hausratversicherers; nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch
LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.10.2021, 11 O 6/21, ZMR 2022, 405

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zwar rechtsfähig, aber kein Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO i.V.m. §§ 1, 6 HGB. Es ist unerheblich, ob die Gemeinschaft Verbraucherin ist.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist kein Kaufmann
OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021, 18 AR 27/21, ZMR 2022, 235

Zum Streitwert der Beschlussanfechtung gemäß § 28 Abs.2 WEG (vgl. Elzer, ZMR 2022, 947):

Wird ein nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes gefasster Abrechnungsbeschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 Satz 2 GKG maßgebliche Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (Fortführung von Senat, Beschluss vom 9.2.2017 - V ZR 188/16, ZWE 2017, 331 Rn. 8 ff.).

Gebührenstreitwert; Beschluss nach § 28 Abs.2 S.1 WEG
BGH, Urteil vom 24.02.2023, V ZR 152/22, ZMR 2023, 559

1. Zur Bestimmung des Gebührenstreitwertes der Anfechtungsklage gegen einen Beschluss nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG ist die „Abrechnungssumme“ belanglos.

2. Das Gesamtinteresse der Wohnungseigentümer in Bezug auf einen Beschluss nach § 28 Absatz 2 Satz 1 WEG im Sinne von § 49 GKG besteht darin, dass die Nachschüsse, die nur aufgrund des Beschlusses gefordert werden können, erhalten bleiben, und sich die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse nicht erhöhen. Das wirtschaftliche Interesse des Klägers besteht darin, seinen Nachschuss zu verringern oder seine Vorschüsse angepasst zu bekommen.

Gebührenstreitwert; Beschluss nach § 28 Abs.2 S.1 WEG
KG, Beschluss vom 29.03.2023, 10 W 33/23, ZMR 2023, 484

Der Streitwert für die vom Wohnungseigentümer, der sich gegen eine Nachforderung richtet, erhobene Anfechtungsklage, ist anhand des 7,5-fachen Betrages der Nachforderung zu bemessen, wenn nicht das Interesse aller Wohnungseigentümer geringer ist. Selbst wenn der anfechtende Wohnungseigentümer der Meinung ist, dass ihm ein Guthaben zustünde, ist dieses nur dann streitwerterhöhend, wenn er zugleich eine Beschlussersetzungsklage erhebt. Der Nennbetrag der Einzeljahresabrechnung ist nach Inkrafttreten des WEMoG zum 1.12.2020 nicht mehr maßgeblich, sondern hat nur Relevanz für die Anfechtung eines Wirtschaftsplans.

Dass Anwälte und auch Gericht sich innerhalb der Begründetheitsprüfung der Klage neben dem Nachzahlungsbetrag auch mit den Zahlen innerhalb der Jahresabrechnung befassen müssen, führt nicht zu einer Erhöhung des Interesses des Klägers.

Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung
LG Lüneburg, Beschluss vom 15.03.2022, 3 T 55/21, ZMR 2022, 995

Auch nach der WEG-Reform 2020 ist der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung grundsätzlich nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten (Abrechnungssumme), auch wenn der Abrechnungsbeschluss nach WEMoG formal nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse befindet, zu bemessen ist.

Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung
LG Düsseldorf, Beschluss vom 28.09.2022, 25 T 182/22, ZMR 2022, 990

Für den nach § 28 Abs. 2 WEG nF ist weiter die bisherige Rechtsprechung des BGH (Beschluss v. 09.02.2017, V ZR 188/16, ZMR 2017, 572) heranzuziehen, wonach der

Nennbetrag der Jahresabrechnung für das Gesamtinteresse und der auf den Kläger entfallende Anteil als Einzelinteresse maßgeblich ist.

Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Beschluss v. 08.08.2022, 2-13 S 35/22, ZMR 2022, 914

Auch für nach Inkrafttreten des WEMoG gefasste Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2019 (nach WEMoG über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse) berechnet sich der Streitwert nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten.

Die Beschränkung auf die Abrechnungsspitze würde bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen in der Sache zu unangemessen niedrigen Gerichts- und Anwaltsgebühren führen. Die Erhöhung des Faktors von 5 auf 7,5 (vgl. § 49 Satz 2 GKG) sollte dabei den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr kompensieren. Es war bei der WEG-Reform aber nicht beabsichtigt, die Streitwerte für die Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen insgesamt drastisch abzusenken.

Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 08.03.2022, 2-09 S 45/21, ZMR 2022, 398

Anmerkung: so auch LG Dresden, Beschluss vom 21.11.2022, 2 T 441/22 und AG Sinzig, Beschluss vom 24.11.2022, 10a C 7/21

Verlangt ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer, dass dieser sein Sondereigentum in einen aus Sicht des klagenden Wohnungseigentümers ordnungsmäßigen Zustand versetzen soll, bemisst sich der Gebührenstreitwert an dem Wertverlust, den das Wohnungseigentum des Klagenden durch die behauptete Störung erleidet.

Streitwert für Klage auf Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands
KG, Beschluss vom 25.10.2023, 10 W 181/23

Der Streitwert für die Anfechtung eines Beschlusses mit dem Inhalt der Auftragsvergabe an bestimmte Unternehmen ist anhand des Interesses des Anfechtenden an der Nichtumsetzung des betreffenden Beschlusses zu bestimmen (hier: 600.111,30 Euro). Wenn die Gemeinschaft nachträglich beschlossen hat, dass die Auftragsvergabe durch die Verwalterin an die Unternehmen genehmigt wird, ergibt sich derselbe Streitwert wie beim Grundbeschluss.

Streitwert für Beschlusses über bestimmte Auftragsvergabe
LG Hamburg, Beschluss vom 09.08.2022, 318 T 20/22, ZMR 2022, 919

§ 9 ZPO ist im Fall der Klage auf künftiges Hausgeld nicht anwendbar. § 9 ZPO bezieht sich nur auf Fallgestaltungen, bei denen ein Recht, das „Stammrecht“, sich darin ausdrückt, Ansprüche auf wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen zu gewähren. Und es geht nur um solche Stammrechte, bei denen Nutzungen oder Leistungen zu erwarten sind, die ihrer Natur nach und erfahrungsgemäß (= üblicherweise) eine Dauer von wenigstens 3 1/2 Jahren haben oder jedenfalls mit Rücksicht auf den Grad der Unbestimmtheit des Zeitpunkts, wann das den Wegfall des Rechts begründende Ereignis eintritt, eine solche Dauer haben können.

Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder
Verfügung des KG vom 06.03.2024, 10 W 28/24

Der Streitwert für eine Klage auf Zahlung künftiger WEG-Hausgelder (§ 258 ZPO) richtet sich nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 9 ZPO, wenn der zugrundeliegende Wirtschaftsplan (wie üblich) eine Fortgeltungsklausel enthält.

Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder/Vorschüsse
LG Karlsruhe, Beschluss vom 08.07.2022, 11 T 42/22, ZMR 2022, 922, str.

In einem Verfahren über ein Rechtsmittel, das in einem wohnungseigentumsrechtlichen Übergangsfall nach dem 30.11.2020 eingelegt worden ist und einen auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch betrifft, bestimmt sich der Streitwert gemäß § 71 Abs. 1 Satz 2 GKG nicht mehr nach § 49a GKG a.F., sondern nach den Wertvorschriften der Zivilprozessordnung (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 30.09.2021, V ZR 258/20 Rn. 19).

Streitwert; Rechtsmittel bei Unterlassungsanspruch im Altverfahren
BGH, Beschluss vom 09.12.2021, V ZR 112/21, NZM 2022, 808

Ein Beschluss, mit dem die Durch- oder Fortführung eines selbstständigen Beweisverfahrens angeordnet wird, ist nicht anfechtbar; dies gilt auch dann, wenn die Anordnung durch das Beschwerdegericht erfolgt (Fortführung von BGH, Beschluss vom 13.09.2011 - VI ZB 67/10, NJW 2011, 3371). Die Zulassung der Rechtsbeschwerde durch das Beschwerdegericht ist für das Rechtsbeschwerdegericht nicht bindend, wenn die Rechtsbeschwerde gegen die angefochtene Entscheidung nicht statthaft ist.

Anfechtbarkeit eines Beschlusses im selbstständigen Beweisverfahren
BGH, Beschluss vom 15.09.2022, V ZB 71/21, ZMR 2023, 126

Anmerkung: vgl. zum selbstständigen Beweisverfahren auch LG Frankfurt/M, ZMR 2022, 242; LG Baden-Baden, ZMR 2021, 917

Werden in der Klageschrift die Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Anfechtungskläger als Beklagte genannt, so scheidet eine fristwahrende Rubrumsberichtigung aus. Eine nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgte Parteiänderung ist nicht mehr fristwährend.

Rubrumsberichtigung oder Parteiwechsel?
AG Mitte (Berlin), Urteil vom 19.04.2022, 22 C 36/21, ZMR 2022, 930

Eine Rubrumsberichtigung auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) scheidet aus, wenn die durch den Anwalt gefertigte Klage ausdrücklich gegen die sich aus der anliegenden Liste ergebenden weiteren Wohnungseigentümer gerichtet ist, der Klage eine Eigentümerliste beigefügt war und im Folgenden davon gesprochen wurde, dass die Parteien die GdWE bilden.

Selbst wenn ein Frischwasseranschluss isoliert betrachtet, niemanden beeinträchtigt, muss doch beachtet werden, das Frischwasser auch irgendwohin ablaufen muss. Dass ein solcher Ablauf technisch überhaupt hergestellt werden kann, muss im Bestreitensfall der bauwillige Eigentümer beweisen.

Rubrumsberichtigung oder Parteiwechsel?
AG Mainz, Urteil vom 05.10.2021, 74 C 10/21, ZMR 2022, 1014

Die Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 06.11.2009, V ZR 73/09 ZMR 2010, 210, Juris Rn. 7, 8, 12) ist nicht auf die seit dem 01.12.2020 geltende Rechtslage in dem Sinne übertragbar, dass die Klagefrist des § 45 WEG (n.F.) auch durch eine Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer eingehalten werden könnte.

Dennoch ist es im Einzelfall unschädlich, wenn in der Anfechtungsklage als Beklagte "alle im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im Grundbuch eingetragene Wohnungs- und Teileigentümer der Liegenschaft ... bzw. deren Rechtsnachfolger im Weg der Zwangsvollstreckung oder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit Ausnahme der Klägerin" bezeichnet werden und diese nicht (vgl. § 44 Abs.2 WEG) ausdrücklich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gerichtet wurde.

Anfechtungsklage mit falschem/unklarem Passivrubrum; Rubrumsberichtigung
LG München I, Urteil vom 13.07.2022, 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817 (Revision zugelassen)

Eine nach dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) am 1.12.2020 gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“ gerichtete Beschlussmängelklage ist dahingehend auszulegen, dass sie sich gegen „die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ richtet, wenn in der Klageschrift zugleich der Verwalter als Zustellungsvertreter der beklagten Partei benannt wird. Enthält die Klageschrift eine objektiv unrichtige, aber auslegungsfähige Bezeichnung des Klagegegners, kann sie die Anfechtungsfristen des § 45 WEG wahren. Die fehlerhafte Parteibezeichnung ist durch Berichtigung des Rubrums zu beheben. Es bedarf keines förmlichen Parteiwechsels.

Beschlussmängelklage gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022, 55 S 37/21, ZMR 2022, 578

Anmerkung: vgl. AG Charlottenburg, ZMR 2022, 66; AG Essen, ZMR 2022, 67, AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 849 mit Anm. Agatsy und AG Suhl, ZMR 2022, 83; vgl. auch AG Ahrensburg, ZMR 2022, 408; AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2022, 422; AG Wiesbaden, ZMR 2021, 528. Vgl. auch oben BGH, Urteil vom 13.01.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380.

OLG Brandenburg, ZMR 2016, 87: Von der fehlerhaften Parteibezeichnung ist die irrtümliche Benennung einer falschen Partei zu unterscheiden. Wird eine Klage im Namen einer „Wohnungseigentümergeinschaft mit ausdrücklicher Herausnahme des verklagten Wohnungseigentümers erhoben“, so ist nicht der Verband „WEG X-Straße.“ Kläger, sondern eine Vielzahl von Wohnungseigentümern. Zur Auslegung des Klageantrags vgl. LG Frankfurt/M., ZMR 2015, 332 und BGH, ZMR 2015, 252.

Hat ein Wohnungseigentümer im Wege der einstweiligen Verfügung die vorübergehende Aussetzung eines Beschlusses erwirkt, so können die übrigen Wohnungseigentümer, gegen die die einstweilige Verfügung unter der Geltung des bis zum 30. November 2020 anwendbaren Rechts ergangen ist, den der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) durch die Beschlussaussetzung entstandenen Schaden aufgrund eines Anspruchs aus § 945 ZPO im Wege der Drittschadensliquidation ersetzt verlangen.

Seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 ist eine auf Suspendierung eines Wohnungseigentümerbeschlusses abzielende einstweilige Verfügung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Damit ist diese auch selbst Inhaberin eines Anspruchs aus § 945 ZPO.

Ein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden entfällt nicht dadurch, dass der Schadensbetrag in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird.

Baustopp; Schadensersatz bei Aufhebung einer einstweiligen Verfügung
BGH, Urteil vom 21.04.2023, V ZR 86/22, ZMR 2023, 649

Sind Ehegatten in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch eingetragen, ist Wohnungseigentümerin die rechtsfähige (Außen-

)GbR. Erheben die Ehegatten Anfechtungsklage, muss bereits innerhalb der Klagefrist die (gewillkürte) Prozessstandschaft (der Gesellschafter für die GbR) offengelegt werden. Eine Rubrumsberichtigung scheidet bei einem Irrtum über den richtigen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit aus.

Ein Baustopp qua einstweiliger Verfügung kommt idR nur in Betracht, wenn der zu vollziehende, vom Eigentümer angefochtene Beschluss evident rechtswidrig ist.

Rubrumsberichtigung; Prozessstandschaft; Baustopp
LG Hamburg, Urteil vom 01.02.2023, 318 S 38/21, ZMR 2023, 394

Eine Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer kann zwar im Einzelfall als Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Verband zu verstehen sein. Das setzt aber voraus, dass sich dem bei der Auslegung der Parteibezeichnung zu berücksichtigenden übrigen Inhalt der Klageschrift unzweifelhaft entnehmen lässt, dass die Klage gegen die GdWE gerichtet werden sollte und die Nennung der übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte eine versehentliche Falschbezeichnung war.

Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?
LG Hamburg, Beschluss vom 25.04.2022, 318 S 65/21, ZMR 2022, 738

Der Zweck der Regelung in § 9b Abs.2 WEG entfällt, wenn der verklagte Verwalter im Laufe des Rechtsstreits ausscheidet und ein neuer Verwalter bestellt ist. Die Handlungsfähigkeit ist dann gerade nicht mehr gefährdet, sodass die ursprüngliche Vertretungsregel nach § 9b Abs.1 WEG wieder auflebt.

Die Verantwortung für die Parteibezeichnung liegt ausschließlich bei der Klagepartei; es kann nicht dem Gericht überlassen werden, aus der Klageschrift und den beigefügten Unterlagen die richtige Partei herauszusuchen.

Wenn der im Rubrum der Klage bezeichnete Wohnungseigentümer durch Beschluss wirksam beauftragt und bevollmächtigt war, die Auskunftsansprüche gegen den Ex-Verwalter geltend zu machen, inzwischen ab 01.01.2022 eine Neu-Bestellung eines Verwalters erfolgte, dann muss der Rechtsstreit von dem amtierenden Verwalter übernommen werden. Erfolgt keine Übernahme, ist die Klage als unzulässig abzuweisen.

Ausscheiden des verklagten Verwalters im laufenden Prozess; Neubestellung
AG Neustadt an der Weinstraße, Urteil vom 28.09.2022, 4 C 201/21, ZMR 2023, 160

1. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) keinen Verwalter, so wird sie bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den klagenden Verband allein (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.07.2022, V ZR 202/21, ZMR 2022, 902).

2. In einer verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bedarf die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung.

3. 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.

Vertretung der verwalterlosen GdWE
BGH, Urteil vom 16.09.2022, V ZR 180/21, ZMR 2023, 52

1. Wird eine Beschlussersetzungsklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer

erhoben, muss ein gewillkürter Parteiwechsel auf Beklagtenseite vorgenommen werden; andernfalls ist die Klage als unzulässig abzuweisen.

2. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, führt der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren von der nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung dazu, dass die Gemeinschaft in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er den Verband im Prozess allein.

Beschlussersetzungsklage; Parteiwechsel; kupierte Gesamtvertretung
BGH, Urteil vom 08.07.2022, V ZR 202/21, ZMR 2022, 902

Für eine Auslegung der Parteibezeichnung in der Beschlussanfechtungsklage im Sinne der Inanspruchnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist kein Raum, wenn keinerlei Anhaltspunkte für eine mehrdeutige oder falsche Bezeichnung vorliegen. Dies gilt insbesondere, wenn der Kläger „alte Formulare“ aus der Zeit vor Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 nutzt.

Unter Beibehaltung der Parteiidentität ist eine vorgezogene Parteiberichtigung nicht möglich. Eine falsche Parteibezeichnung hat ohne weitere Prüfung der Begründetheit zur Klageabweisung zu führen (vgl. LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 40/21, ZMR 2022, 403).

Falsche Parteibezeichnung in altem Formular; keine Rubrumsberichtigung
AG Passau, Urteil vom 07.10.2022, 23 C 612/22, ZMR 2023, 83

Für eine Auslegung der Parteibezeichnung im Sinne der Inanspruchnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist kein Raum, wenn keinerlei Anhaltspunkte für eine mehrdeutige oder falsche Bezeichnung vorliegen. Die Nennung des Verwalters als Vertreter der Beklagten und die Nennung des Grundstücks sind dabei nicht bereits als Anhaltspunkte in diesem Sinne zu werten, denn es handelt sich hierbei lediglich um die nach § 44 Abs. 1 WEG aF erforderlichen Angaben zur vereinfachten Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Rubrum. Es erschiene daher konstruiert, aus diesen Angaben auf eine irrtümliche Falschbezeichnung der beklagten Partei zu schließen.

Unter Beibehaltung der Parteiidentität ist eine vorgezogene Parteiberichtigung nicht möglich. Eine falsche Parteibezeichnung hat ohne weitere Prüfung der Begründetheit zur Klageabweisung zu führen.

Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 40/21, ZMR 2022, 403 (Revision zugelassen)

Eine nach dem 1.12.2020 gegen die übrigen Eigentümer erhobene Anfechtungsklage wahrt die Anfechtungsfrist des § 45 WEG nicht.

Lädt zur Eigentümerversammlung statt der bestellten Verwalterin eine von ihr neu gegründete Gesellschaft, ohne dass eine Umwandlung nach dem UmwG erfolgt ist, ist die Ladung fehlerhaft. Die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse sind aber nur dann für ungültig zu erklären, wenn der Ladungsmangel sich kausal ausgewirkt hat.

Fristwahrung der Anfechtungsklage „gegen die übrigen Eigentümer“
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.04.2022, 2-13 S 117/21, ZMR 2022, 652

Wurde die Klage gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“ gerichtet und später gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gerichtet, handelte es sich um eine zulässige - (subjektive) Klageänderung im Sinne einer teilweisen Klagerücknahme, verbunden mit einem Parteiwechsel auf Beklagtenseite.

Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21, ZMR 2022, 255

Anmerkung zum Ermessen bei der Anspruchsdurchsetzung (vgl. LG Köln, ZMR 2021, 765) und dem Prozessrisiko:

Ob der geltend gemachte gerichtlicher Prüfung zu unterziehende Anspruch besteht, ist nicht im Anfechtungsprozess zu prüfen. Es entschied etwa das LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795: „Ein Wohnungseigentümer hat im Rahmen des § 21 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 8 WEG a.F. (vgl. §§ 18 Abs.2, 44 I 2 WEG n.F.) einen Anspruch gegenüber den übrigen Miteigentümern zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Verwalter aus dem Verwaltervertrag. Voraussetzung für die Fassung eines solchen Ermächtigungsbeschlusses ist, dass der Anspruch schlüssig dargelegt und begründet erscheint. An die Schlüssigkeit des Vortrages sind keine überzogenen Anforderungen zu stellen und es ist ausreichend, wenn nach dem Sachvortrag des Klägers ein Schadenseintritt nicht ganz fernliegend ist.“ Beim positiven Beschluss zur Durchsetzung eines streitigen Anspruchs dürfte das Ermessen eher größer sein.

Der Nichtvollzug angefochtener Beschlüsse kann ausnahmsweise geboten sein, wenn dem Anfechtungskläger ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf.

Einstweilige Verfügung; Nichtvollzug angefochtener Beschlüsse
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022, 980b C 16/22, ZMR 2022, 1009

Anmerkung: vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 931

Die - recht strengen - Anforderungen an eine Leistungsverfügung sind nicht erfüllt, wenn der Antragsteller ein eigenes Interesse an der Umsetzung des in Rede stehenden Beschlusses hat, welches sich nur daraus ergibt, dass seine Mieterin durch die Anschaffung von Elektrofahrzeugen und der fehlenden Lademöglichkeit vor Ort wirtschaftliche Nachteile zu fürchten habe. Diese bloß mittelbare Betroffenheit des Antragstellers reicht nicht aus.

Aufstellung einer Ladestation/Wallbox; Leistungsverfügung
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 26.08.2022, 980b C 19/22, ZMR 2022, 1004

Wenn vor dem 1.12.2020 ein Negativbeschluss erging (hier: zum Antrag auf Gestattung des geplanten Wanddurchbruchs), so ist ein Zustimmungsantrag als Beschlussersetzungsklage auszulegen. Der Negativbeschluss genügt dem Erfordernis der Vorbefassung.

§ 21 Abs.8 WEG a.F. ist eine Verfahrensnorm; insoweit gilt beim Altverfahren auch noch analog § 48 Abs.5 WEG n.F. altes Verfahrensrecht. Materiell-rechtlich dagegen kommt es auf die Rechtslage bei Schluss der mündlichen Verhandlung an.

Voraussetzung für eine Beschlussersetzung
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20, ZMR 2022, 495

Eine Vorbefassung im Umlaufverfahren (ohne Absenkungsbeschluss), bei dem eine Allstimmigkeit erforderlich ist, genügt nicht für eine Beschlussersetzungsklage (LG Frankfurt., Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20 = ZMR 2021, 760 Rn. 8; LG München I, Urteil vom 20.04.2015, 1 S 12462/14, ZMR 2015, 799).

Wenn öffentlich-rechtliche Auflagen durch eine zweckwidrige Nutzung bedingt sind, ist die GdWE bzw. die übrigen Eigentümer nicht schon allein hierdurch verpflichtet, dem Einbau

**der Abluftanlage zuzustimmen, wenn dadurch Eigentümer über das in § 20 Abs. 3 WEG genannte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
Im Fall des § 20 Abs. 3 WEG ist bei einer Beschlussersetzungsklage ein Antrag erforderlich, der sich auf eine konkrete und im Einzelnen dargelegte Bauausführung bezieht.**

Beschlussersetzungsklage; fehlendes Ermessen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 31.10.2022, 2-09 S 41/21, ZMR 2023, 131

Für eine Klage über einen Duldungsanspruch betreffend die Sanierung eines in einer Eigentumswohnung befindlichen Badezimmers, die gegen den Wohnungseigentümer, gegen die Mieterin der Wohnung und gegen deren Ehemann als Gesamtschuldner sowie als Streitgenossen gem. §§ 59, 60 ZPO gerichtet werden soll, kann im Verfahren nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO in der Regel das für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten örtlich und sachlich zuständige Amtsgericht bestimmt werden.

Klage gegen Wohnungseigentümer, Mieter und Dritten
OLG Hamm, Beschluss vom 30.01.2023, I-32 SA 75/22, ZMR 2023, 335

Für bis zum 30.11.2020 anhängig gewordene Beschlussersetzungsklagen gilt in analoger Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG weiter das bisherige Verfahrensrecht; insbesondere bleiben die übrigen Wohnungseigentümer die richtigen Klagegegner.

Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht
BGH, Urteil vom 25.02.2022, V ZR 65/21, ZMR 2022, 483

Anmerkung: vgl. LG Berlin, ZMR 2022, 143; AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 774

Auf die Anfechtungsklage findet wegen eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 gemäß § 48 Abs. 5 WEG das bis zum 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht Anwendung. Das Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für die Anfechtungsklage dar (a.A. noch AG Kaiserslautern ZMR 2021, 686). Das Rechtsschutzinteresse für die Klage kann nicht deswegen verneint werden, weil die Kläger aus den geltend gemachten Anfechtungsgründen einen noch gar nicht ergangenen neuerlichen Beschluss nicht mehr mit Erfolg anfechten könnten.

Anfechtungsklage gegen Alt-Beschluss zur Jahresabrechnung; Rechtsschutzinteresse
LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21, ZMR 2022, 323

Ergäbe sich bei dem angegriffenen Beschluss nach § 28 WEG über Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse gestützt auf § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG ein für den Anfechtungskläger höherer Nachforderungsbetrag, dann fehlt der Klage das Rechtsschutzbedürfnis; eine altruistische Beschlussanfechtung scheidet aus, da alle Kosten verteilt wurden und insoweit keine weitere Beschlussanfechtung anderer Eigentümer vorliegt.

Verbrauchsschätzung; fehlendes Rechtsschutzinteresse
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835

Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht sind, sind dem Zustellungsbetreiber nicht zuzurechnen; das gilt auch dann, wenn der fehlerhaften Sachbehandlung des Gerichts eine der Partei zuzurechnende Verzögerung (hier: fehlerhafte Angabe der Zustellanschrift) vorausgegangen ist.

Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997

Die Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. (§ 45 WEG n.F.) ist auch dann gewahrt, wenn die Zustellung an den Beklagtenvertreter weit nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgte, aber auf den maßgeblichen Zeitpunkt zurückwirkte, weil sie i.S.d. § 167 ZPO "demnächst erfolgte". Der Kläger darf die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses durch das Gericht abwarten, muss aber auf etwaige Streitwertanfragen zeitnah antworten. Erfolgt keine Kostenanforderung durch das Gericht, muss der Kläger nach einer angemessenen Frist von maximal drei Wochen bei Gericht mündlich oder schriftlich nachfragen. Auch wenn der Kläger nicht nach Ablauf der dreiwöchigen Frist bei Gericht nachgefragt hat, sondern die erst nach einer weiteren Woche erfolgte Kostenanforderung abgewartet hat, ist dies unschädlich, weil dadurch keine Verzögerung von mehr als 2 Wochen gegenüber dem für die Klagezustellung ohnehin erforderlichen Zeitraum eingetreten ist.

demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage; Altverfahren
LG München I, Urteil vom 04.11.2021, 36 S 14711/20, ZMR 2023, 135

Wird die Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts nicht bei dem in der zutreffenden Rechtsmittelbelehrung benannten, für Wohnungseigentumssachen zuständigen Landgericht, sondern bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Landgericht eingelegt (oder umgekehrt), kann das angerufene Berufungsgericht seine Unzuständigkeit nicht „ohne weiteres“ bzw. „leicht und einwandfrei“ erkennen, und der Rechtsmittelführer kann nicht darauf vertrauen, dass das Gericht seinerseits Maßnahmen ergreifen wird, um die Fristversäumnis abzuwenden.

Berufung zum falschen Gericht; Wiedereinsetzung
BGH, Beschluss vom 09.12.2021, V ZB 12/21, ZMR 2022, 391

Bei Vorliegen einer Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 bis 4 und Nr. 6 WEG aF (vgl. jetzt § 43 Abs. 2 WEG) kann die Berufung fristwährend grundsätzlich nur bei dem von der Regelung des § 72 Abs. 2 GVG vorgegebenen Berufungsgericht eingelegt werden. Legt der Rechtsanwalt die Berufung in einer Wohnungseigentumssache aufgrund einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung des Amtsgerichts nicht bei dem nach § 72 Abs. 2 GVG aF zuständigen Berufungsgericht, sondern bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Berufungsgericht ein, unterliegt er in aller Regel einem unverschuldeten Rechtsirrtum. Deshalb ist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, weil die Berufungs- und die Berufungsbegründungsfrist unverschuldet versäumt wurden, jedoch die Wiedereinsetzungsfrist gewahrt wurde.

Berufungseinlegung beim funktionell unzuständigen Gericht
BGH, Beschluss vom 24.02.2022, V ZB 59/21, ZMR 2022, 805

Anmerkung: Zur mehrfachen Rechtsmitteleinlegung bei verschiedenen Gerichten vgl. BGH, ZMR 2021, 253

Rund um den Verwalter

1. Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein

Bauherr zu überwachen. Bei der Bewirkung von Zahlungen ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind (im Anschluss an Senat, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134 = ZWE 2020, 44 Rn. 16).

2a. Zahlt der Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen ist vielmehr auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, trifft die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2b. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann.

2c. Ist dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer. Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.

pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen durch den Verwalter
BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22

Steht für die Verwalterwahl nur ein Kandidat zur Auswahl und legt dieser annehmbare Konditionen für den Verwaltervertrag vor, reduziert sich das Ermessen der Eigentümer im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten.

Die Eigentümer sind über die Konditionen hinreichend informiert, wenn sie Kenntnis davon haben, dass neben der Grundvergütung Sondervergütungen anfallen können. Diese müssen nicht im Detail mit der Einladung mitgeteilt werden, wenn insoweit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Entwurf des Verwaltervertrages besteht.

Verwalterbestellung; nur ein Kandidat
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.08.2023, 2-13 T 56/23, ZWE 2024, 39

Eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung, mit der sich der zunächst zum Verwalter bestellte teilende Eigentümer die einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters in der Aufteilungsphase vorbehält, ist unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung jedenfalls insoweit unwirksam, als der Vorbehalt nach Entstehung der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft fortgelten soll.

einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters
BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566

Der Verwalter kann auch dann nach § 26 Abs. 3 S. 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, wenn das Bestellungsverhältnis vor dem

1.12.2020 begründet wurde. Der Verwaltervertrag endet auch in einem solchen Fall gemäß § 26 Abs. 3 S. 2 WEG spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

Eine Vertragsbeendigung zum Zeitpunkt der Abberufung folgt bei einer Abberufung ohne wichtigen Grund hingegen nicht aus einer in einem Verwaltervertrag, der vor dem 1.12.2020 geschlossen wurde, enthaltenen Kopplungsklausel, wonach der Verwaltervertrag mit der Abberufung endet.

Abberufung des Altverwalters; Verwaltervertrag
LG Frankfurt/M. Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6/23, ZMR 2023, 907

2a. Auch nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters nur dann, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.

2b. Ob ein Abberufungsanspruch gegeben ist, hat der Tatrichter auch nach neuem Recht in umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe zu prüfen. Mit welchem Gewicht länger zurückliegende Geschehnisse zu berücksichtigen sind, entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung; allgemeingültige zeitliche Grenzen, jenseits derer Pflichtverletzungen des Verwalters unbeachtlich sind, gibt es nicht.

3. Seit dem 1. Dezember 2020 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden; entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam geworden. Wird der Verwalter abberufen, endet der mit ihm geschlossene Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung; entgegenstehende Vereinbarungen im Verwaltervertrag sind ebenfalls unwirksam geworden.

Anspruch auf Abberufung des Verwalters
BGH, Urteil vom 25.02.2022, V ZR 65/21, ZMR 2022, 463

Auch der Gesellschafter der Verwalterin - zugleich Geschäftsführer der Komplementärin und Verwaltungsbeirat der Geschädigten - kann wegen Anstiftung zur Verwirklichung von Treubruchstatbeständen sowie sittenwidriger vorsätzlicher Schädigung der verwalteten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Fehlüberweisungen an andere Gemeinschaften, von denen er allein profitiert, persönlich haften.

Fehlüberweisungen; Haftung des Gesellschafters der Verwalterin
LG Düsseldorf, Urteil vom 02.03.2022, 25 S 26/20, ZMR 2022, 494

Anmerkung: Der Verwaltervertrag ist kein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten des einzelnen Sondereigentümers: AG Hannover, ZMR 2021, 522; AG Ratingen, ZMR 2021, 692

Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 14.6. 2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890).

Die eigenmächtige Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen (vgl. BGH ZMR 2019, 890 für eigenmächtig vom Eigentümer ausgelöste Maßnahmen) an eine UG (haftungsbeschränkt) anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter sowie die Entnahme des Werklohns vom Konto der Gemeinschaft (WEG) führen zu Rückerstattungsforderungen der

WEG. Gegenansprüche wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) stehen dem Verwalter zu.

eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter
BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21, ZMR 2022, 480

Für die inhaltliche Bestimmtheit der getroffenen Vergütungsregelung reicht es, dass eindeutig festgelegt ist, wie und woraus sich die Sondervergütung berechnet. Die Tätigkeiten, für die die beschlossene Sondervergütung zu zahlen ist, müssen sich klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet ist, abgrenzen lassen.

Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 124/21, ZMR 2022, 655

Wenn das unvollständige Ausfüllen einzelner Regelungen des Formularvertrags (hier: des vdiv) zu Unklarheiten führt, dann entspricht die insoweit beschlossene Ermächtigung zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Unvollständig ausgefüllter Verwaltervertrag im „Baukastensystem“
AG Köln, Urteil vom 04.07.2022, 215 C 8/22, ZMR 2022, 836

Entnimmt der aus wichtigem Grund abberufene Verwalter, dessen Vertrag fristlos gekündigt wurde, eventuelle künftige von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ggf. nach § 26 Abs.3 WEG geschuldete Verwaltervergütung in Höhe von 70% (bei Ansatz von 30% für ersparte Aufwendungen; vgl. § 615 BGB) der vereinbarten Vergütung, so stellt dies eine Untreue nach § 266 StGB dar und verpflichtet zur Rückzahlung, und zwar wegen § 393 BGB ohne Möglichkeit der Aufrechnung mit eventuellen später fällig gewordenen Gegenforderungen.

Eigenmächtige Entnahme evtl. künftiger Verwaltervergütung
AG Köln, Urteil vom 26.07.2023, 202 C 6/23, ZMR 2023, 832

Dem Verwalter steht bei unwirksamer Kündigung aus wichtigem Grund gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Vergütungsanspruch aus §§ 615, 611 Abs. 1 BGB zu, da der zwischen den Parteien geschlossene Verwaltervertrag nicht vorzeitig beendet worden ist.

Der Verwalter muss sich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen, § 615 S. 2 BGB, dabei ist zu berücksichtigen, ob die Verwalterin durch den Wegfall des Objektes in der Lage war, fixe Kosten und insbesondere Personal einzusparen. Ist dies nicht der Fall, wird eine pauschale Ersparnis der variablen Kosten von 20% angenommen.

Dem Verwalter steht ein solcher Anspruch lediglich für den Zeitraum bis einschließlich Juni 2021 zu. Denn es ist zu berücksichtigen, dass die GdWE mit der Neufassung des WEG zum 01.12.2020 den Verwalter jederzeit abberufen konnte und der Vertrag spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung endete, § 26 Abs. 3 WEG n.F.

Abberufung eines Verwalters; Höhe und Dauer der Vergütungsfortzahlung
LG Köln, Urteil vom 09.06.2022, 29 S 151/21, ZMR 2022, 923

Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

Auch nach der WEG-Reform können die Eigentümer Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen und damit verbundene Schadensersatzansprüche individuell geltend machen.

Individual-Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.05.2023, 2-13 T 33/23, ZMR 2023, 736

1. Auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft können jedenfalls auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bezogene Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche (hier: Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung) nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht im Wege der actio pro socio von einem einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden (Fortführung von Senat, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 86/21, ZMR 2022, 487 = NJW-RR 2022, 733).

2. Die verwalterlose Zweiergemeinschaft wird bei der Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen, die sich auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen der Wohnungseigentümer beziehen, von dem jeweils anderen Wohnungseigentümer vertreten; einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedarf es insoweit nicht (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 180/21, ZMR 2023, 52 = NJW 2022, 3577).

Unterlassungsansprüche; verwalterlose Zweiergemeinschaft; actio pro socio
BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 6/23

1. Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).

2. Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.

Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Zugangshindernisse
BGH, Urteil vom 28.01.2022, V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

Gibt die Teilungserklärung einer Anlage, zu der sowohl Wohnungs- als auch Teileigentumseinheiten gehören, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vor, stört die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung (Fortführung von Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 9).

Zweckwidrige Nutzung zu Wohnwecken
BGH, Urteil vom 15.07.2022, V ZR 127/21, ZMR 2022, 900

Der einzelne Wohnungseigentümer kann nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohnungseigentums verlangen. Entsprechende

Unterlassungsansprüche können nunmehr allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden

(Bestätigung von Senat, Urteil vom 16.07.2021 - V ZR 284/19, ZMR 2021, 992 Rn. 13, 19 f.).

Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung
BGH, Urteil vom 28.01.2022, V ZR 86/21, ZMR 2022, 487

1. Auch wenn das zum 1.12.2020 in Kraft getretene WEMoG für die Anwendung von § 9a Abs. 2 WEG keine Übergangsvorschrift enthält, führt dies nicht zu einer Nichtigkeit von vormals auf der Grundlage von § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Alt. WEG a. F. wirksam zustande gekommenen Beschlüssen. Es gilt insofern der allgemeine Grundsatz, dass für die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts die bei seinem Abschluss bestehenden Regeln und Umstände maßgeblich sind, weil Wirksamkeitshindernisse von den Parteien nur in diesem Zeitpunkt beachtet werden können.

2. Weil den Wohnungseigentümern nach § 9a Abs. 2 WEG keine gekorene Ausübungsbefugnis mehr zusteht, besitzen sie keine Entscheidungskompetenz über die Vergemeinschaftung an sich den Wohnungseigentümern zustehender Rechte. Ein dennoch gefasster Beschluss ermächtigt nicht zur Prozessführung.

Fortgeltung eines Vergemeinschaftungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Alt. WEG a.F.
OLG Nürnberg, Urteil vom 30.03.2022, 2 U 2777/21, ZMR 2022, 809 = ZWE 2023, 30

Ein Vergemeinschaftungs-Beschluss aus der Zeit bis 30.11.2020 verliert mit Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 seine Wirkung. Die in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG a.F. vorgesehene sog. gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), ist mit dem WEMoG ersatzlos entfallen. Eine Beschlusskompetenz zur Vergemeinschaftung besteht nicht mehr.

Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer Rechte vergemeinschaftet und der GdWE zur Ausübung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG a.F. zugewiesen haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden; das WEG n.F. ist insoweit als gesetzliches Verbot zu verstehen Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 19/18791, S. 47).

Wirkungslosigkeit eines Vergemeinschaftungs-Beschlusses
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.09.2022, 25 S 1/22, ZMR 2023, 64 (Revision zugelassen)

Anmerkung: Das bisherige Recht wird auch als obsoletes Recht nicht unwirksam. Eher passt der Grundsatz aus dem öffentlichen Recht, wonach allein der Wegfall einer Ermächtigungsgrundlage die Wirksamkeit einer darauf gegründeten Rechtsnorm unberührt lässt.

Andernfalls wäre auch das nach Art. 20 Abs. 3 GG geschützte Vertrauen im Hinblick auf retroaktiv wirkende Gesetze erschüttert. Demnach bleiben getroffene Vergemeinschaftungs-beschlüsse erhalten; dies gilt auch dann, wenn sie bei Inkrafttreten des neuen WEG noch nicht bestandskräftig sind. Zum Übergangsrecht ist das letzte Wort somit noch nicht gesprochen (vgl. Bruns, AnwZert MietR 13/2020, Anm. 2 unter IV.).

1. Verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer vor dem 1. Dezember 2020 anhängigen Klage von einem Wohnungseigentümer Unterlassung einer gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßenden Nutzung (hier: Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken), kommt es nach Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 für die Prozessführungsbefugnis des Verbandes nicht mehr darauf an, ob ein Vergemeinschaftungsbeschluss vorlag. Dies ist auch im Revisionsverfahren zu berücksichtigen.

2. Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten (sog. Änderungsvorbehalt).

3. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 9).

Ab 1.12.2020 entbehrl. Vergemeinschaftungsbeschluss
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992

Die Prozessführungsbefugnis des Einzelnen besteht fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird. Dabei kommt es insoweit auf die Wirksamkeit der Entscheidungsbildung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses, nicht an.

Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis des Einzelnen; Regelungslücke im WEG
BGH, Beschluss vom 04.11.2021, V ZR 106/21, ZMR 2022, 140

Anmerkung: vgl. dazu Elzer, Erste Probleme des WEG-Übergangsrechtes – ein kurzer Blick zurück und voraus! ZMR 2021, 717 ff. sowie Mediger, Neuregelung der Störungsabwehr, NZM 2021, 489

Auch wenn die Aufbewahrung und Ausgabe von Bargeld über einen Automaten zum Zeitpunkt der Teilungserklärung im Jahr 1971 noch nicht allgemein üblich war, handelt es sich dennoch nicht um eine Änderung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung der Immobilie. Denn der Bankbetrieb schloss schon damals notwendig die Aufbewahrung und Ausgabe von Geld ein.

Aufstellung eines neuen besser gesicherten Geldautomaten
OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.03.2022, 9 U 25/21, ZMR 2022, 807

Die Prozessführungsbefugnis einer GdWE, die sich aus einem vor dem 1.12.2020 gefassten Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. eines werkvertraglicher Anspruchs auf Nacherfüllung (§ 634 Nr. 1 BGB) oder auf Kostenvorschuss (§ 634 Nr. 2, § 637 Abs. 3 BGB) ergibt, besteht auch nach der Neuregelung der Ausübungsbefugnis der GdWE in § 9a Abs. 2 WEG fort.

Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. werkvertraglicher Ansprüche
BGH, Beschluss vom 01.02.2023, VII ZR 887/21, ZMR 2023, 651

1. Die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum (hier: nach § 439 Abs. 1 BGB) unterfallen nicht der Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann solche Rechte auch nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

2a. Die von dem Verkäufer wegen eines Altlastenverdachts gemäß § 439 Abs. 1 BGB geschuldete Nachbesserung umfasst zunächst nur die Ausräumung des Verdachts durch Aufklärungsmaßnahmen. Die Beseitigung von Altlasten kann der Käufer erst dann verlangen, wenn sich der Verdacht bestätigt.

2b. Eine von der üblichen Beschaffenheit abweichende Belastung eines Grundstücks mit Schadstoffen ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn nach öffentlich-rechtlichen Kriterien eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegt.

2c. Verschweigt der Verkäufer arglistig einen ihm bekannten Altlastenverdacht und bestätigt sich später der Verdacht, handelt er in aller Regel auch im Hinblick auf die tatsächlich vorhandenen Altlasten arglistig.

3. Der Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung hat nach § 439 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf volle Nacherfüllung in Bezug auf Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht nur einen auf die Quote des Miteigentumsanteils beschränkten Anspruch auf Freistellung von den Mängelbeseitigungskosten (Fortführung von Senat, Urteil vom 14. Februar 2020 - V ZR 11/18, BGHZ 225, 1 Rn. 45 ff.).

Vergemeinschaftung; Ansprüche aus Erwerbsverträgen; Altlasten
BGH, Urteil vom 11.11.2022, V ZR 213/21, ZMR 2023, 307

Bei der Begründung von Sondernutzungsrechten kann sukzessive der Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums in der Teilungserklärung ausgeschlossen werden.

Die Befugnis, Teileigentum auch als Wohnungseigentum zu nutzen, kann Inhalt der Gemeinschaftsordnung sein.

Sondernutzungsrechte; Inhalt der Gemeinschaftsordnung
KG, Beschluss vom 10./18.03.2022, 1 W 300/21, ZMR 2023, 127

Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 72/09, ZMR 2010, 378 = NJW 2010, 3093 Rn. 10).

Im Rahmen einer gegen einen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage sind nur formelle Beschlussmängel zu prüfen. Ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch besteht, ist in einem gegebenenfalls anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären. In dem Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren ist das Gericht an die in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden.

Verbot bestimmter Nutzung; Aufforderungsbeschluss
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997

Ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

Verbot der Hundehaltung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 89/21, ZMR 2023, 814

1. Ein Sondereigentümer, der sich Geruchsbelästigungen durch Grillen ausgesetzt fühlt, hat die Prozessführungsbefugnis, um selbst gegen das Grillen vorgehen zu können, wenn ihm ein Unterlassungsanspruch zusteht.

2. Der von Geruchsbelästigungen betroffene Wohnungseigentümer kann verlangen, dass sein Mitwohneigentümer auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zweiaufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt, das Grillen auf der zu seiner Wohnung gehörenden Terrasse also unterlässt, soweit es diesen Rahmen überschreitet.

Geruchsbelästigungen durch Grillen; Prozessführungsbefugnis
LG München I, Urteil vom 01.03.2023, 1 S 7620/22, ZMR 2023, 665

1. Eine Schadensersatzzahlung, die unabhängig von der Beseitigung der Beeinträchtigung geleistet wird und über deren Verwendung der Eigentümer frei entscheiden kann, wäre mit dem Zweck des Beseitigungsanspruchs nicht vereinbar. Dieser hat lediglich zum Ziel, den dem Eigentumsrecht entsprechenden Zustand wiederherzustellen. (Rn.28)

2. Zudem gibt es bei dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB - anders als bei dem Herausgabeanspruch aus § 985 BGB - kein dringendes praktisches Bedürfnis für die (analoge) Anwendung des § 281 BGB. Das Kosteninteresse des Eigentümers ist auch ohne die Anwendung von § 281 BGB hinreichend geschützt. Fehlen ihm die finanziellen Mittel, um die Beeinträchtigung selbst zu beseitigen, kann er den Störer gerichtlich auf Beseitigung in Anspruch nehmen und im Wege der Zwangsvollstreckung einen Vorschuss verlangen. (Rn.30)

3. § 281 BGB findet auf den Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB aber auch dann keine Anwendung, wenn der Eigentümer die Beeinträchtigung selbst beseitigt. (Rn.34)

Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, § 281 BGB
BGH, Urteil vom 23.03.2023, V ZR 67/22, ZMR 2023, 840

Die Gemeinschaft hat Beschlusskompetenz zur Regelung des Gebrauchs von Standheizungen der auf Sondernutzungsflächen in der Tiefgarage geparkten PKW. Hierin liegt kein Eingriff in den Kernbereich des Sondernutzungsrechts.

Durch eine Haus- oder Garagenordnung darf der Gebrauch nur soweit über § 14 Abs.1 WEG hinaus eingeschränkt werden, wie dies zur Erreichung des geordneten und störungsfreien Zusammenlebens erforderlich ist.

Ein generelles Nutzungsverbot für Standheizungen geht zu weit und führt zur Gesamtungültigerklärung des Beschlusses. Es gibt keinen Grund z.B. auch das beaufsichtigte Betreiben einer elektrischen Standheizung zu verbieten.

Verbot des Betriebs von Standheizungen in der Tiefgarage; Hausordnung
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 09.11.2021, 303a C 7/21, ZMR 2022, 157

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

Vorbemerkung: Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die **modernisierende Instandsetzung** stellt keine eigne Kategorie mehr dar. Die frühere modernisierende Instandsetzung ist heute zu qualifizieren als modernisierende Erhaltung, nicht als bauliche Veränderung: Dt. Ständiges Schiedsgericht ZMR 2022, 590 mit Anm. Agatsy; Bärmann/Dötsch, § 19 Rn. 163, § 20 Rn. 48, § 21 Rn. 23, 24; Riecke, ZMR 2023, 178; a.A. Staudinger/Jacoby (2023) § 20 Rn. 55.

Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.

Wenn es im Versammlungsprotokoll heißt: „Die Eigentümer fassen nach ausführlicher Diskussion nicht einen Beschluss, sondern bitten X, die unmittelbar erforderlichen Reparaturen in Auftrag zu geben“, so umgeht die als „Bitte“ formulierte Entscheidung die Frage der Kostentragung, macht aber deutlich, dass ein Tätigwerden des Verwalters dem Willen der Eigentümer entspricht. Solches Vorgehen ist rechtswidrig.

Erhaltungsrücklage; „Bitte“ statt Beschluss
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23

1. Ein Sanierungs-(Grundlagen-)beschluss, der lediglich die Regelung enthält, dass Balkone sowie eine Terrasse „instandgesetzt“ werden sollen, ist ohne weitere Ausführungen oder Bezugnahmen auf Anlagen zu unbestimmt.

2. Um die einem „Sanierungsbeschluss“ zugrunde liegende Ermessensentscheidung überhaupt der gerichtlichen Überprüfung auf Ermessenfehler zugänglich zu machen, müssen die tragenden Erwägungen zumindest kurz bzw. ggf. stichpunktartig in die Versammlungsniederschrift aufgenommen werden (im Anschluss an LG Dortmund, Ur. v. 31.01.2017, 1 S 99/16, ZMR 2018, 60 ff.).

„Sanierungs-Beschluss“; Erhaltungsmaßnahmen; Grundlagenbeschluss
AG Bochum, Urteil vom 14.07.2022, 94 C 2/22, ZMR 2022, 924

Der Einzug des Plastikrohres in den Schornstein stellt eine Erhaltungsmaßnahme gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG dar.

Auch eine verbessernde oder modernisierende Maßnahme kann eine ordnungsgemäße Erhaltung sein, wenn sie sich im Rahmen bewährter Techniken hält und bei Abwägung aller Umstände als die wirtschaftlich vernünftiger Lösung darstellt.

Bei der Frage der Amortisation geht es nur um diejenigen Kosten, die auf die Modernisierung entfallen, nicht hingegen um die Instandsetzungskosten.

modernisierende Erhaltung/Instandsetzung
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024 – 85 S 52/23

Maßnahmen wie der Austausch der verwendeten Materialien mit dem Ziel einer verbesserten und weniger gesundheitsgefährdenden Wärmedämmung wurden früher als „modernisierende Instandsetzung“ bzw. werden nach der Terminologie des WEMoG als „modernisierende Erhaltung“ angesehen. Der ersatzlose Wegfall des § 22 Abs. 3 WEG a.F. spricht dafür, Maßnahmen der modernisierenden Erhaltung nunmehr nach den Regelungen über bauliche Veränderungen in §§ 20 f. zu beurteilen (so jetzt auch AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21; a.A. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 71, 72; Rüscher in MünchKomm, 8. Aufl. 2021, § 19 Rn. 15; Deutsches Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 29.03.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590).

notwendige Entscheidungsgrundlage; modernisierende Erhaltung
LG München I, Urteil vom 09.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139

„Sanierungsbeschlüsse“ entsprechen nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn den Eigentümern mit der Einladung keine ausreichenden Informationen zur Verfügung gestellt und ihnen rechtzeitig vor der Beschlussfassung weder Angebote zu den beschlossenen Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen zugeleitet noch zumindest die Eckpunkte der vorliegenden Angebote (Anzahl der erhaltenen Angebote, Namen der anbietenden Firmen, Angebotshöhe) bekannt gegeben wurden. Allein der pauschale Hinweis auf der Tagesordnung, dass alle Angebote und Stellungnahmen, nach vorheriger Terminabsprache, in den Büroräumen der Verwalterin eingesehen oder per E-

Mail angefragt werden könnten, konnte die danach erforderliche Information der Eigentümer nicht ersetzen und war hierfür nicht ausreichend.

Tatsachengrundlage für „Sanierungsbeschlüsse“
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 8843/21, ZMR 2023, 70

Ergibt sich bei der Reparatur eines Daches, dass dieses komplett saniert werden muss, obwohl in einem zuvor von den Wohnungseigentümern einvernehmlich eingeholten Sachverständigengutachten kein akuter Bedarf einer Komplettsanierung festgestellt worden war, ist das Ermessen der Wohnungseigentümer auf eine vollständige Dachsanierung reduziert. Ein entsprechender Wohnungseigentümerbeschluss ist wirksam.

Eigentümerbeschluss über eine Dachsanierung
BGH, Beschluss vom 07.04.2022, V ZR 165/21, ZMR 2023, 50

Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist maßgeblich und ausschlaggebend, dass sie in den vergangenen Jahren einhellig gute Erfahrungen mit den - durch das letztlich beauftragte Unternehmen durchgeführten – Sanierungsmaßnahmen an weiteren baugleichen Balkonen des Gebäudes gemacht hatte. Das Kriterium „bekannt/gut und bewährt“ kommt auch bei nur einem weiteren Angebot zum Tragen.

Nur ein weiteres Vergleichsangebot; Kriterium „bekannt/gut und bewährt“
LG Düsseldorf, Beschluss vom 22.02.2023, 19 S 65/22, ZMR 2023, 493

„Delegationsversuche“ wie derjenige, dass eine Entscheidung nur „nach Rücksprache“ „in Abstimmung mit“ oder „im Benehmen mit“ jemandem zu erfolgen hat, widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von größeren Instandsetzungsarbeiten und Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter nicht mehrere Konkurrenzangebote eingeholt hat.

Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23

Es kann keine starre Grenze geben für die Einholung von Vergleichsangeboten; es ist vielmehr eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei der primär maßgebliche finanzielle Aufwand in Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Gemeinschaft gesehen werden muss. Eine Übersendung bzw. eine sonstige Zurverfügungstellung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist. Wenn nach dem Beschlusstext offengeblieben ist, welches Fenster des jeweils benannten Typs konkret von der Schreinerei bearbeitet werden soll, ist dies zu unbestimmt. Auch der Begriff „diverse Bauteilöffnungen“ ist zu unbestimmt.

Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz
LG München I, Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222

Anmerkung: zu Vergleichsangeboten bei Kleinaufträgen vgl. LG Köln, ZMR 2021, 685. Es sollte aber nicht mit fixen Beträgen argumentiert werden, sondern auf das finanzielle Risiko des Einzelnen abgestellt werden (vgl. zu diesem Kriterium auch BGH, ZMR 2021, 830). Das heißt: Die Größe der WEG ist ein wichtiger Parameter.

Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000 € in Auftrag zu geben, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist auch bei einem Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung erforderlich, drei vergleichbare Angebote einzuholen sind; dies gilt jedenfalls bei einem Ausfall im Sommer. Die Bieter müssen auch bei einer verhältnismäßig jungen Anlage die Reparaturmöglichkeit selbst vorort prüfen. Das bloße Einsetzen von eigenen Preisen in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens genügt nicht.

Vergleichsangebote; Reparaturmöglichkeit vor Ort zu prüfen
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498

Im Grundsatz gilt, dass ein Negativbeschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, wenn allein die positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, das diesbezügliche Ermessen der Eigentümer also auf Null reduziert wäre. Die Anfechtung eines Negativbeschlusses ist nur begründet, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung also alternativlos war und das Entscheidungsermessen sich hinsichtlich dieses Beschlussinhalts auf Null reduziert hatte.

Anfechtung eines Negativbeschlusses; Erhaltungsmaßnahme
LG München I, Beschluss vom 19.07.2022, 36 S 5687/22, ZMR 2022, 822

Ein Beschluss - nach dem 1.12.2020 gefasst - lautend: „Die Kosten in Höhe von ca. 18.000 Euro werden per Sonderumlage erhoben. Fälligkeit Umlageschlüssel nach MEA. Berechnung s. Anlage zur Einladung“ ist wegen Unbestimmtheit nichtig. Eine „circa“-Angabe wird als nicht verbindliche, freibleibende oder unverbindliche Angabe angesehen. Die gestützt auf einen Sonderwirtschaftsplan nach § 28 WEG geschuldeten weiteren Vorschüsse müssen sich eindeutig aus dem Beschluss selbst ergeben. Ein 16 Jahre altes Vergleichsangebot ist ungeeignet.

Bestimmtheitsgrundsatz; Sonderumlage; veraltetes Vergleichsangebot
AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 26.08.2022, 2 C 848/21, ZMR 2022, 1001

Beschließt die Wohnungseigentümersammlung die Durchführung von baulichen Maßnahmen, so müssen hierbei die wesentlichen Punkte, was genau gemacht werden soll und wie dies ausgeführt werden soll, im Beschluss festgelegt werden. Eine nur „schlagwortartige“ Benennung von Erhaltungsmaßnahmen genügt nicht den Anforderungen an einen als Ausführungsbeschluss von Erhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu qualifizierenden Beschluss. Der Verweis auf „Planungs- und Ausschreibungsergebnisse“, die sich in der „Dropbox“ befinden sollen, ist unerheblich und führt zu keinem anderen Ergebnis, wenn die in der Dropbox befindlichen Unterlagen nicht näher bezeichnet und kenntlich gemacht worden sind.

Bestimmtheitsgrundsatz; umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2022, 318 S 73/21, ZMR 2022, 917

Anmerkung: Zum Wegfall von Vergleichsangeboten vgl. AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2022, 155; zu Bestimmtheitsgrundsatz und umfangreichen Erhaltungsmaßnahmen vgl. AG Hamburg, ZMR 2022, 71.

Unterscheiden sich Alternativangebote im überschaubaren Leistungsumfang nicht erheblich, genügt zur Information der Eigentümer vor der Versammlung ein einfacher Preisspiegel.

Preisspiegel; Einholung von Alternativangeboten
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 04.07.2022, 2–13 S 35/22, ZMR 2022, 915

Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Folgenbeseitigungsanspruch; Beschluss-Umsetzung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.11.2021, 2-13 T 71/21, ZMR 2022, 213

Anmerkung: Zur **Folgenbeseitigung** nach LG Frankfurt/M, ZMR 2022, 213; Hogenschurz, AnwZert Mietrecht 14/2022 Anm. Nr.3; LG Frankfurt/M, ZMR 2021, 340

**Ein ablehnender Beschluss zur Nachgenehmigung des ohne Beschluss installierten Garagentores mit nunmehr ausreichend großen Lösch- und Einsichtsöffnungen widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.
Ein Beschluss, in dem der Sondernutzungsberechtigten zum Rückbau aufgefordert wird, ist nur ein Vorbereitungsanspruch; ob der Rückbauanspruch besteht, ist erst im künftigen Gerichtsverfahren zu prüfen, nicht schon im Rahmen der Beschlussanfechtung.**

Brandschutz; Rückbau; Vorbereitungsbeschluss
AG Siegburg, Urteil vom 31.05.2022, 150 C 28/21, ZMR 2022, 752

Ein auf den Rückbau und die Beseitigung gerichteter Beschluss ist unbestimmt, wenn daraus nicht eindeutig hervorgeht, ob der Zustand der ursprünglichen Bauausführung wieder hergestellt wird. Diesbezüglich obliegt es den Wohnungseigentümern, im Vorfeld eine Auskunftsklage einzureichen.

Rückbauanspruch; Bestimmtheitsgrundsatz
AG Essen, Urteil vom 07.07.2022, 196 C 90/21, ZMR 2022, 828

Verwaltungsbeirat

Die Ankündigung „Neuwahl Beirat“ deckt auch die bloße Nachwahl zweier Verwaltungsbeiräte.

Ein nach 22.00 Uhr gefasster Beschluss ist nicht per se ordnungswidrig; dies gilt auch für einen Geschäftsordnungsbeschluss, der eine Beendigung der Eigentümerversammlung ablehnt. Kausalität fehlt, wenn die Teileigentümerin keinem Stimmverbot unterliegt und über die absolute Mehrheit der Stimmen verfügt.

Juristische Personen, die Sondereigentümer sind, können zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden.

Juristische Personen/Sondereigentümer als Verwaltungsbeiräte
AG Eutin, Urteil vom 17.10.2023, 29 C 22/22

Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die Abrechnung auf die richtige Zuordnung einzelner Kostenpositionen oder Einnahmen hin zu überprüfen. Es besteht keine Pflicht, die Belegprüfung „in voller Besetzung“ durchzuführen.

Umfang der Beiratstätigkeit
AG München, Urteil vom 31.08.2023, 1293 C 11654/22

Der Verwaltungsbeirat muss - will er die Erstattung seiner Aufwendungen ganz oder teilweise von der WEG erreichen – die WEG über den Verwalter vorab darüber informieren, dass er in einer anderen Stadt eine kostenpflichtige 2-tägige Fortbildung wahrnehmen und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde. Anschließend hat er eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeizuführen.

Kosten eines Kompakt-Seminars „Hilfe, ich bin Verwaltungsbeirat!“
AG München, Urteil vom 26.03.2021, 1294 C 20147/21, ZMR 2022, 512

Anmerkung: Zur Beiratswahl vgl. AG Sonthofen, ZMR 2022, 161 und LG Frankfurt/M., ZMR 2021, 922

Zwangsvollstreckung

Die WEG (Verband) als Gläubigerin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes bzw. der Vorschüsse zur Kostentragung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG n.F. (vgl. schon BGH, ZMR 2017, 570) ist auch gleichzeitig Gläubigerin bzw. Empfängerin der nach der Teilungserklärung abzugebenden notariellen Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung.

notarielle Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21, ZMR 2022, 257

Die Vollstreckung der titulierten Verpflichtung der Schuldnerin, den Zutritt zu allen Räumen des Wohnungseigentums durch Öffnen der Wohnungstür und sämtlicher Innentüren zu gewähren, richtet sich (auch) nach § 890 ZPO, selbst wenn diese Elemente einer Handlungspflicht enthält (vgl. BGH, NJW-RR 2021, 1146, Rn. 10 ff.). Der Schwerpunkt der in Rede stehenden Verpflichtung liegt auf der Duldung des Zutritts zur Wohnung und der Vornahme der für den Austausch der Zähler nötigen Arbeiten; das Öffnen der Wohnungstür und der Innentüren ist lediglich eine Hilfsbehandlung.

Titel auf Zutritt zur Eigentumswohnung zwecks Zählertausch
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 04.11.2021, 980a C 19/21, ZMR 2022, 167

Die Verurteilung des Verwalters einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zur Erstellung einer Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat und/oder hierzu im Innenverhältnis zumindest verpflichtet war, ist insgesamt/einheitlich als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln zu vollstrecken (a.A. AG Hamburg-Blankenese ZMR 2022, 583).

Zwangsvollstreckung zwecks Erstellung einer Jahresabrechnung
LG Hamburg, Beschluss vom 25.01.2023, 318 T 13/22, ZMR 2023, 569

Im Rahmen der Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs kann grundsätzlich nur die Ergänzung einer formal bereits unvollständigen tenorierten Rechnungslegung erreicht werden (§ 888 ZPO). Auf die materielle Richtigkeit kommt es nicht an. Der Erfüllungseinwand ist auch im Rahmen der Zwangsvollstreckung zu berücksichtigen.

Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den Verwalter
LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21, ZMR 2021, 759

Entziehungsklage

1. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden.

2. Die Weigerungshaltung erweist sich jedenfalls dann als besonders hartnäckig, wenn der Wohnungseigentümer über mehrere Jahre (im Fall: 4 Jahre lang) die Beschlussumsetzung trotz Erwirkens eines Duldungstitels, Durchführung des Vollstreckungsverfahrens (im Fall: Festsetzung von Zwangsgeldern i.H.v. 17.400 EUR) und Einleitung des gerichtlichen Entziehungsverfahrens verhindert.

3. Bei der erforderlichen Abwägung kann z.B. zu berücksichtigen sein, dass dem Wohnungseigentümer keine Obdachlosigkeit droht und dass die Erhaltungsmaßnahmen für ihn mit nur geringem Aufwand und unerheblichen Unannehmlichkeiten verbunden sind.

4. Eine vorherige Abmahnung muss nicht erfolgen, wenn sie von vornherein unzumutbar ist oder offenkundig keinen Erfolg bietet. Dies ist v.a. der Fall, wenn der Wohnungseigentümer während des gegen ihn laufenden gerichtlichen Entziehungsverfahrens die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fortsetzt (BGH, Beschl. v. 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525).

Entziehung von Wohnungseigentum; Abmeierung
LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21, ZMR 2022, 396

Eine Entziehungsklage nach § 17 WEG n.F. kann nach Entfall des Regelbeispiels des Zahlungsverzuges (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.) nicht mehr alleine darauf gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer mit einer entsprechenden Forderung im Rückstand ist. Eine die Entziehung rechtfertigende Pflichtverletzung des Eigentümers liegt aber jedenfalls dann vor, wenn der Eigentümer fortlaufend in erheblicher Weise seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt.

Entziehungsklage gestützt auf Zahlungsrückstände
LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21, ZMR 2022, 65