



Dr. Oliver Elzer

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

13. Februar 2023





Stellen Sie Ihre Fragen!



Nennen Sie Ihre Fälle!



Bringen Sie sich ein!



Davon habe ich etwas – und Sie!



Aktuelles zum WEG im Übrigen immer unter : oliverelzer.de

| Störungen durch einen Mieter: Wohnungseigentümer haftet?

§ 14 WEG: Pflichten des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die **gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten** und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.10.2023, 2-13 S 97/22

- Wohnungseigentümer K nimmt Wohnungseigentümer B wegen einer **Videoanlage** auf Unterlassung in Anspruch, die sein **Mieter** M (die Verwaltung) angebaut hat.
- Fraglich ist, ob B für M gleichsam haftet?

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.10.2023, 2-13 S 97/22

- Ja!
- Der vermietende Wohnungseigentümer ist in Bezug auf die Störungen seines Mieters **mittelbarer Handlungsstörer**.
- Gegen den vermietenden Wohnungseigentümer besteht daher ein Anspruch auf Unterlassung einer konkreten Störung durch seinen Mieter.
- Der Wohnungseigentümer muss dafür sorgen, dass diese Störung unterbleibt.
- Welche Maßnahme der Wohnungseigentümer unternimmt, liegt in seinem Belieben. Ein Anspruch des Wohnungseigentümers, der sich gestört fühlt, auf eine spezielle Maßnahme besteht nicht.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.10.2023, 2-13 S 97/22

- Im Fall gebe es indes **keine Störung**: Denn die Videokamera vor der Wohnung sei nicht zu entfernen. Im Fall sei die Verarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 Unterabsatz 1 Buchstabe f) DSGVO zulässig.
- Es bestehe nämlich ein Interesse, den Schutz und die Sicherheit von Personen und des Eigentums zu gewährleisten. Bei der Wohnungseigentumsanlage handele es sich um einen erheblichen Brennpunkt der Kriminalität. Hinzu komme, dass auch innerhalb der Gemeinschaft und gegenüber dem Verwalter erhebliche Differenzen bestünden.
- Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass auf die Anlage hingewiesen werde und diese sich vor dem Büro des Verwalters befinde, welches die Eigentümer üblicherweise bewusst aufsuchten, wenn sie mit der Verwaltung sprechen wollten.

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Wird das gemeinschaftliches Eigentum gestört, muss die **Verwaltung** alles Notwendige unternehmen, um gegen die Störung einzuschreiten.
- Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Störung ihre Ursache im **Verhalten eines Wohnungseigentümers oder eine Drittnutzers** hat, beispielsweise einem Mieter.
- Das Mindeste ist, den Störer **abzumahn**en.
- Ob die Verwaltung befugt ist, ohne Beschluss der Wohnungseigentümer mehr zu unternehmen, bemisst sich an § 27 WEG und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

| Entziehung

§ 17 WEG

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 WEG und § 14 Absatz 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

LG Freiburg, Beschluss v. 22.12.2023, 4 T 23/23

- Wohnungseigentümer K, der unter **Betreuung** steht, leidet unter einem Messie-Syndrom mit Verwahrlosung bei psychischen und Verhaltensstörungen durch Alkohol: Abhängigkeitssyndrom (ICD10: F10.2) sowie unter einer dementiellen Störung, hirnorganisch alkoholtoxisch (ICD10: F10.5).
- Wegen des Zustandes der Wohnung (K lagert dort Müll und Unrat; außerdem kann ein Wasserschaden nicht behoben werden) beantragt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, K zur **Veräußerung seines Wohnungseigentums zu verurteilen**.

LG Freiburg, Beschluss v. 22.12.2023, 4 T 23/23

- Mit Erfolg!
- Eine Pflichtverletzung im Sinne von § 17 WEG setzt **kein schuldhaftes und subjektiv vorwerfbares Verhalten** voraus.
- Auch ein aufgrund der individuellen Disposition für den Wohnungseigentümer nicht oder nur schwer vermeidbares Verhalten wie das Messi-Syndrom kann zur Folge haben, dass den Wohnungseigentümern eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Gibt es in einer Wohnungseigentumsanlage einen „Messi“ wäre dieser zunächst **mehrfach abzumahn**en.
- Dann könnte man über eine Entziehung nach § 17 Abs. 1 WEG **beschließen**.

| Einsichtnahme

Einsichtnahme: § 18 Absatz 4 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

AG Siegen, Urteil v. 27.1.2023, 17 C 8/22

- Der vermietende Wohnungseigentümer K erstellt auf Grundlage der Einzeljahresabrechnung 2020 die **Betriebskostenabrechnung** für das Jahr 2019.
- Mieter M fordert von K eine Belegeinsicht. Da K die entsprechenden Belege nicht hat, ermächtigt er M, in die Verwaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen.
- Die Verwaltung **verweigert** die Einsichtnahme. Die Verwaltung ist nur bereit, die benötigten Belege zu kopieren und zu versenden, wobei Kopierkosten in Höhe von 75,00 EUR pro Stunde berechnet werden würden.
- Dies sieht K nicht ein und verklagt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B.

AG Siegen, Urteil v. 27.1.2023, 17 C 8/22

- Mit Erfolg!
- Ein Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Mieter zu **ermächtigen**, sein Einsichtsrecht auszuüben, um auf diese Weise deren Anspruch auf Belegeinsicht aus §§ 556, 259 BGB zu erfüllen.
- Die Regeln der DSGVO stehen dem **nicht entgegen**; insbesondere ist die Darlegung eines besonderen Interesses des Mieters nicht erforderlich, denn das allgemeine Interesse der Berechtigten, die Tätigkeit des Abrechnungspflichtigen zu kontrollieren, genügt.

AG Siegen, Urteil v. 27.1.2023, 17 C 8/22

- Der Anspruch ist **nicht auf die üblichen Bürozeiten des Verwalters zu begrenzen.**
- Allerdings handelt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht pflichtwidrig, wenn sie einen kurzen Vorlauf benötigt, um die Einsicht durch den Verwalter vorzubereiten.
- Auch kann verlangt werden, die Einsichtnahme eine angemessene Zeit vorher anzukündigen.
- Die Bestimmung des Leistungsortes aus § 269 Abs. 1 BGB ergibt den **Belegenheitsort des Grundstückes.**

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Nach der WEG-Reform 2020 ist **streitig** geworden, ob ein Wohnungseigentümer oder ein von ihm ermächtigter Dritter, die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen beim Verwalter nehmen muss (wie bislang), oder ob er verlangen kann, Einsicht am Ort der Wohnungseigentumsanlage zu nehmen.
 - Das AG schließt sich der **Minderansicht**, wonach sich etwas geändert hat.
- Nach herrschender Meinung muss sich der Einsichtnehmende ferner auf auch auf die Bürozeiten der Verwaltung verweisen lassen.
 - Auch hier vertritt das AG, das meint, diese Begrenzung gebe es nicht, eine **Minderansicht**.

| Hausordnung

§ 19 WEG

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung, ...

LG Karlsruhe, Urteil v. 5.12.2023, 11 S 126/22

- Nach einer im **Mai 2004** beschlossenen Hausordnung ist die Tierhaltung in der Wohnungseigentumsanlage verboten.
- Im **August 2021** beschließen die Wohnungseigentümer wie folgt:
 - „Die Haltung von Haustieren ist nicht generell verboten, allerdings ist jeder Wohnungseigentümer in demjenigen Fall, dass er Haustiere hält, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie in den Außenanlagen, im Haus sowie in der Tiefgarage nicht frei herumlaufen sowie die im Sondernutzungsrecht stehenden Anteile, sämtliches Sondereigentum, Wohnungen und Gartenanteile anderer Wohnungseigentümer nicht betreten können“.

LG Karlsruhe, Urteil v. 5.12.2023, 11 S 126/22

- Dagegen gehen die Wohnungseigentümer K1 und K2 vor.
 - K1 sei **hoch allergisch** gegen Allergene von Feltieren, was für ihn aufgrund von Vorerkrankungen lebensbedrohlich sei. Er habe im Vertrauen auf den Fortbestand des absoluten Tierhalteverbots in der bisherigen Hausordnung sein Wohnungseigentum erworben.
 - Für K2 komme es nicht einmal in Frage, dass Feltiere wie Hunde und Katzen ausschließlich in den Wohnungen gehalten würden, weil es für eine allergische Reaktion bei ihr ausreichend sei, dass **Personen mit tierallergenkontaminierter Kleidung durch das Treppenhaus gingen.**

LG Karlsruhe, Urteil v. 5.12.2023, 11 S 126/22

- Ohne Erfolg!
- Auch eine lebensbedrohliche Tierhaar-Allergie eines Wohnungseigentümers zwingt nicht zum Erlass eines generellen Tier- oder Felltierhaltungsverbot.
- Das Ermessen der Wohnungseigentümer hat sich **nicht auf Null reduziert**. Auch der Gedanke, dass nur ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt hätte geregelt werden dürfen, trägt nicht.
- Es bleibt den Klägern **unbenommen**, aus der Betroffenheit eigener Rechte (insbesondere ihrer Gesundheit, gepaart mit Aspekten des Vertrauensschutzes) in individuellen Prozessen die betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen.

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Die Verwaltungen müssen wissen, dass eine beschlossene Hausordnung **nichts Statistisches** ist und sich nach den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer in den Jahren ändern kann.
- Die Verwaltungen sollten diesen Prozess moderieren und versuchen, es zu erreichen, dass allen Interessen angemessen Rechnung getragen wird.
- Manchmal ist auch vereinbart, dass die Verwaltungen eine Hausordnung bestimmen sollen. Hier ist es am besten, diesen Auftrag anzunehmen, die Wohnungseigentümer über das Ergebnis aber **abstimmen** zu lassen.

| Verwaltervergütung

Basics

- Der Verwalter wird – das ist nicht zwingend – mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Grundvergütung vereinbaren, die durch Sondervergütungen ergänzt wird. Diese Vereinbarungen können auch später getroffen werden.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist dann jeweils nach § 9b Absatz 2 BGB zu vertreten. Der Beschluss (= die Willensbildung der Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) **wird nicht reichen**, da es einer Vertragsergänzung bedarf.
- Liegt es anfangs oder später so, ist nach §§ 305 ff. BGB eine Prüfung nach § 307 BGB möglich.

§ 307 BGB

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder

2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ BGB § 308 und BGB § 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

AG München, Urteil v. 7.6.2023, 1292 C 17051/22 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verlangt von Ex-Verwalter B, ihr **Geld zurückzuzahlen**, auf das er ihrer Ansicht nach keinen Anspruch gehabt habe.
- Hintergrund:
 - Solange B Verwalter war, hatte er sich vom Konto der K unter dem Verwendungszweck „**Verwaltungsgebühren DSGVO**“ einen Betrag in Höhe von 2.484,72 EUR auf sein Geschäftskonto überwiesen.
 - Ferner hatte sich B unter dem Verwendungszweck „...“ (= haushaltsnahe Dienstleistungen) einen Betrag in Höhe von 4.658,85 EUR überwiesen.
 - Weiter hatte sich B für die Monate Januar bis November 2019 zusätzlich zu der monatlichen Verwaltervergütung in Summe weitere 5.515,62 EUR abgebucht.
- K meint, sie habe B jeweils keine Sondervergütung geschuldet.

AG München, Urteil v. 7.6.2023, 1292 C 17051/22 WEG

- Die Zahlungsklage der K hat Erfolg!
- K habe gegen B einen Anspruch auf Rückzahlung aus § 812 BGB. Bei der Aufwandsentschädigung für die Umsetzung der Anforderungen aus der DSGVO handele es sich um **keine besondere Verwalterleistung** im Sinne des Verwaltervertrages. Es handele sich bei der DSGVO um eine gesetzliche Vorgabe, die nicht von einer Behörde angeordnet worden sei. Diese Tätigkeit gehöre in den Bereich der Grundleistungen.
- Soweit B sich einen weiteren Betrag auf sein Geschäftskonto überwiesen habe, handele es sich hingegen um eine Zahlung für die Erstellung der Bescheinigungen nach § 35a EStG. Dies seien Bescheinigungen, die der einzelne Wohnungseigentümer für seine Steuererklärung benötige. Sie seien **keine besondere Verwalterleistung**.

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Die Verwaltung muss **wissen**, welche Sondervergütungen sie mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wirksam vereinbart hat.
- Was Grund- und was Sonderleistungen sind, muss sich **klar und transparent** aus dem Verwaltervertrag ergeben. Ob es im Fall so war, lässt sich den Feststellungen nicht entnehmen.
- Die Verwaltung muss wissen, wie man den Verwaltervertrag ändert.

| Jahresabrechnung

§ 28 WEG

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § WEG § 19 Absatz WEG § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. 2Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.11.2023, 2-13 S 3/23

- Wohnungseigentümer K greift mit einer Anfechtungsklage den Beschluss an, mit welchem dem Verwalter Entlastung erteilt wird (**Entlastungs-Beschluss**).
- Das AG gibt der Klage statt. Die Entlastung sei bereits deshalb nicht zu erteilen, weil es an dem **Vermögensbericht** fehle.
- Hiergegen wendet sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B mit ihrer Berufung. Zur Begründung trägt B vor, K habe die Jahresabrechnung vorgelegen. Zudem habe K umfangreiche Abrechnungsunterlagen erhalten.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 9.11.2023, 2-13 S 3/23

- Ohne Erfolg!
- Legt der Verwalter **keinen Vermögensbericht** vor, **widerspricht** der Entlastungs-Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung.
- Der Pflicht zur Vorlage des Vermögensberichtes kommt der Verwalter **nicht** bereits mit der Vorlage der Jahresabrechnung und einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach.

Was ist für die Verwaltungen besonders wichtig?

- Der Verwalter hat nach **Ablauf eines Kalenderjahres** einen Vermögensbericht zu erstellen, der
 - den Stand der in § 28 Absatz 1 Satz 1 WEG bezeichneten **Rücklagen** und
 - eine Aufstellung des **wesentlichen Gemeinschaftsvermögens** enthält.
- Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.
- Der Vermögensbericht soll die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, ein möglichst genaues Bild über die **wirtschaftliche Lage** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erhalten.
- Der Bericht ist in einer Art und Weise zu gestalten, dass einem durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne Zuhilfenahme fachlicher Hilfe ein Verständnis möglich ist.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit