

am 30.08.2022

**Heidehof Garni,
Hollerstr. 130, 24782 Büdelsdorf**

Referent: Dr. Olaf Riecke
Am Kiekeberg 18, 22587 Hamburg
olaf@riecke-hamburg.de

am 29.08.2022

**im Ameron Hotel
Am Sandtorkai 4, 20457 Hamburg**

Referent: Dr. Olaf Riecke
Am Kiekeberg 18, 22587 Hamburg
olaf@riecke-hamburg.de

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

- **09.35 – 10.30 Uhr**
- **Teil I**

- **13.30 – 14.30 Uhr**
- **Teil II**

- **Kostenverteilung; Jahresabrechnung**
- **Verwaltungsmaßnahmen; Verwalter**
- **Rund um die Eigentümerversammlung**
- **Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche u.a.m.**

Das Neueste aus Hamburg (1)

- **Es spricht nichts dagegen, eine Eigentümerversammlung an einem Montag um 18:00 Uhr durchzuführen.**
- **Sofern ein deklaratorischer Beschluss auf eine Rechtswirkung abzielt, die mit der Rechtsordnung in Einklang steht, und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen, ist er gleichwohl unbedenklich (vgl. nur BGH, NJW 2010, 933, 934, Rn. 10).**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 15.07.2022, 980a C 33/21**

Dazu das neueste aus Oldenburg/Holstein

- **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.

- **AG Oldenburg in Holstein, Urteil vom 13.06.2022 – 16 C 32/21 (nicht rechtskräftig)**

Das Neueste aus Hamburg (2)

- **Bei einer Versammlung von im Streit liegenden Wohnungseigentümern in der Wohnung eines „Kontrahenten“ ist von einem ungeeigneten Versammlungsort auszugehen** (s. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24, Rn. 20; AG Büdingen, ZWE 2014, 284; zur möglichen Ungeeignetheit einer Wohnung als Versammlungsort auch AG Oberhausen, ZMR 2012, 60), **zumal dann, wenn einzelne Beschlussgegenstände die Belange des „Gegners“ unmittelbar begünstigend betreffen.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.05.2022, 980b C 27/21**

Das Neueste aus Hamburg (3)

- Ein Wohnungseigentümer hat auf einen Beschluss einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht. Daher sind im Verlaufe des Verfahrens gewonnene Erkenntnisse zu berücksichtigen.
- AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 24.05.2022, 750 C 17/21

Da Neueste aus Lübeck

- Wohnungseigentümer sind befugt, durch Beschluss weitere Rücklagen - z. B. Liquiditätsrücklagen - neben der Erhaltungsrücklage zu bilden.
- Gründe für eine Liquiditätsumlage sind u.a.: Engpässe gerade im ersten Quartal eines Jahres bei teilweise nicht eingehenden fälligen Wohngeldern und ansonsten noch nicht ausreichend vorhandenen Wohngeldvorschüssen bei gerade auch im ersten Quartal eines Jahres eintretenden Fälligkeiten der Jahresprämien von Versicherungen sowie zu erwartende Erhöhungen bei Energiekosten, die auch recht unvermittelt gerade im ersten Quartal eines Jahres auftreten können.
- AG Lübeck, Urteil vom 18.03.2022 – 35 C 52/21

Das Neueste aus Bremen

- 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.
- LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022 – 4 S 93/22

Kostenverteilung

- Frage
- **Hat der geschädigte Wohnungseigentümer bei einem Leitungswasserschaden gegen den Verband einen Freistellungs- bzw. Ausgleichsanspruch in Höhe des Selbstbehalts bei der Gebäudeversicherung?**
- Hintergrund: Sämtliche Wohnungseigentümer profitieren von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbstbehalts

Antwort

- **Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen alleine*** (vgl. LG Karlsruhe vom 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324).
- **LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841**
- **Beachte:**
- **Laut PM des BGH Nr. 090/2022 vom 13.06.2022 war Verhandlungstermin am 1. Juli 2022 um 9.00 Uhr in Sachen V ZR 69/21 (Verteilung des im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbsthalts auf die Wohnungseigentümer) Verkündungstermin ist am 16.09.2022, 9:00 Uhr**
- -----
- * es sei denn ein abweichender Kostenbeschluss gemäß § 16 Abs.2 Satz 2 WEG n.F. wurde wirksam gefasst; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21

Frage

- **Was gilt es generell bei „verselbständigten“ Untergemeinschaften zu beachten?**
- -----
- **Hintergrund:**
- **Den Mitgliedern einer Untergemeinschaft steht zumindest nicht die Kompetenz zu, auch über die Kostenpositionen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen (BGH, Urt. v. 20.07.2012, V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).**

Antwort 1

- Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; **im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft** (Teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 20.07.2012, V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).
- BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910

Antwort 2

- a) In der Gemeinschaftsordnung (GO) 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 GO 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.
- BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20, ZMR 2022, 232

Fragen

- **Darf der Kostenverteilerschlüssel rückwirkend oder zumindest für das laufende Wirtschaftsjahr durch Beschluss geändert werden?**
- **Kann der Verteilerschlüssel pauschal geändert werden?**

Antwort 1

- **Die Wohnungseigentümer können für die Betriebskosten – nur für die Zukunft – den Kostenverteilerschlüssel aus der Gemeinschaftsordnung mit einfacher Mehrheit ändern.**
- **Der Abrechnungsschlüssel nach Personen/Monaten ist wirksam; er kann nicht rückwirkend, d. h. für die Vergangenheit geändert werden.**
- **Die Anfechtung der Jahresabrechnung ist bei falschem Verteilerschlüssel teilbar und nur hinsichtlich einzelner Positionen der Einzelabrechnungen (hier: Müll, Wasser, Abwasser) erfolgreich.**
- **AG Bonn, Beschluss vom 14.12.2021, 27 C 115/19, ZMR 2022, 243**
- **A.A. für Sonderfall: LG Rostock, Urteil vom 02.12.2020, 1 S 54/20, ZMR 2021, 63**

Antwort 2

- **Aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG folgt keine Beschlusskompetenz für eine generelle bzw. pauschale Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels.**
- **Wenn ein Beschluss lediglich generell und pauschal bestimmt, dass die „laufenden Kosten“ - mit Ausnahme der Müllgebühren - zukünftig nach Flächen (die der Abrechnung für 2014 zu entnehmen sind) verteilt werden sollen, fehlt es schon an einer hinreichenden Konkretisierung der „laufenden Kosten“; es ist unklar, welche Arten von Kosten bzw. welche einzelnen Kosten davon erfasst werden.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022, 980a C 38/21**

Frage

- **Können die Wohnungseigentümer seit 1.12.2020 wirksam eine neue Kostenverteilung für den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Miteigentümers befinden, beschließen?**

Antwort

- **Sondereigentümer haben seit 01.12.2020 wegen Änderungen des materiellen Rechts nunmehr die Beschlusskompetenz für eine von der Teilungserklärung abweichende generelle Kostenverteilung (vgl. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.).**
- **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Diese Kompetenz der Eigentümer umfasst insbesondere auch den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Miteigentümers befinden (vgl. Elzer, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 13, Rn. 23).**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774**

Jahresabrechnung

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

Was ist neu?

- **Mit der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** (früher: über die Jahresabrechnung, die jetzt nur noch Basis für Nachschüsse und Guthaben ist) **verliert der (frühere) Beschluss auf Vorschusszahlung** (früher: über die Einzelwirtschaftspläne) **nicht seine Wirkung.**
- **Schuldner sind nach Abschaffung der werdenden Eigentümergemeinschaft entweder der werdende Eigentümer im Sinne des § 8 Abs.3 WEG oder die Volleigentümer.**
- **Sonderfall: Für die nach Anordnung der Zwangsverwaltung fällig gewordene Hausgelder ist der Zwangsverwalter zur Zahlung verpflichtet (vgl. § 155 Abs. 1 ZVG).**

Verwalterwechsel (1)

- Die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, ist eine Organpflicht des Verwalters.
- Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber.
- Da es eine Organpflicht ist, kann sich das neue Organ nicht darauf berufen, dass die Pflicht bereits in der Amtszeit seines Vorgängers entstanden oder von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits zu erfüllen gewesen sei (so Hügel/Elzer 3. Aufl. § 28 WEG Rn.105).

Verwalterwechsel (2)

- **Trotzdem kann der Ex-Verwalter dem Verband die Jahresabrechnung aus dem Verwaltervertrag schulden.**
- **Dieser Anspruch des Verbandes muss nur in der in der Amtszeit des Ex-Verwalters entstanden sein; egal, wann man seine Fälligkeit annimmt.**
- **Bekommt das neue Organ insoweit kein Zusatzhonorar, so entstand dem Verband maximal ein Verzögerungsschaden, der wegen der Fortgeltung der Vorschusszahlungspflicht trotz fehlenden aktuellen Wirtschaftsplans und fehlender Jahresabrechnung oft gegen Null gehen dürfte.**

Vorlage einer (korrigierten) Abrechnung

- Die Vorlage einer (korrigierten) Abrechnung ist nur als vorläufige Erfüllung des Nacherfüllungsanspruchs anzusehen, die dann nicht mehr zur endgültigen werden kann, wenn die Mangelhaftigkeit der Nacherfüllungshandlung verbindlich feststeht.
- Es „entsteht“ auch ein erneuter (zweiter) Nacherfüllungsanspruch der Gemeinschaft nicht schon mit der Vorlage der korrigierten Abrechnung durch die Verwalterin, sondern erst dann, wenn auch insoweit verbindlich feststeht, dass die nachgebesserte Fassung ebenfalls nicht mangelfrei ist.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022, 980b C 43/21

Alte Beschlusstexte; alte Formulare ...

- Lehmann-Richter/Wobst Rn. 871 meinen:
- Wenn noch weiterhin „über die Jahresabrechnung beschlossen“ wird, könne dies unschädlich sein, wenn im Wege der Auslegung die auf jeden Wohnungseigentümer (gemeint wohl: Jede WE-Einheit) entfallenden Beträge ermittelt werden könnten.
- Instanzgerichte könnten da auch mal anderer Meinung sein:
- Soweit über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, ist der Beschlussteil nichtig, denn es fehlt insoweit jetzt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen. Die Fälligestellung der Nachzahlungen ist aber auszulegen als ausreichender Beschluss über geschuldete Nachschüsse.
- vgl. AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

Totalnichtigkeit

- **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.
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21, ZMR 2022, 421**

Bloße Teilnichtigkeit

- Ein Beschluss, mit welchem 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.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2022 – 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653
- * das gilt auch für die „Abrechnungsspitze“

Unbeirrt: Totalnichtigkeit

- Das erkennende Gericht folgt insoweit auch nicht dem LG Frankfurt/Main (B. v. 20.04.2022 – 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653) darin, dass ein Beschluss, der ersichtlich den früheren Maßgaben der alten, bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage entspricht und den neuen Regelungsgehalt von § 28 WEG n.F. ausblendet, entgegen § 139 BGB nur teilnichtig sei, weil Zahlungspflichten in Bezug auf Vorschusszahlungen so gleichwohl begründet werden könnten (so etwa auch die Erwägungen bei LG Frankfurt/Main, ZMR 2021, 143 betreffend eine Beschlussfassung über „Abrechnungsspitzen“ in den Einzelabrechnungen). Selbst wenn die Eigentümer bei einer Beschlussfassung, gestützt auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F., auch Zahlungspflichten gegen „untergedeckte“ Eigentümer zur Aufrechterhaltung und Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft begründen wollen, so geht ihr übergeordneter Wille dahin, insgesamt keinen Beschluss fassen zu wollen, der außerhalb ihrer Regelungs- bzw. Beschlusskompetenz liegt (vgl. BGH ZMR 2010, 378).
- Wenn aber von der im Gesetz - wie hier in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG - eingeräumten Befugnis, einen Gegenstand per Beschluss zu regeln, ersichtlich keinerlei Gebrauch gemacht wird, kann es auch nicht dem hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer entsprechen, einen gleichwohl gefassten Beschluss aus Praktikabilitätsgründen auf ein Mindestmaß dessen, was zulässig sein kann, zu reduzieren.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21 ----->

Korrekturvorbehalt

- **Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, „die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben“ (mit Korrekturvorbehalt) zu genehmigen und zu beschließen.**
- **Dem WEMoG entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer - zur Kostentragung und zur Rücklage - nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21**

Jahresabrechnung als „Berichtigungshaushalt“

- **Wenn der Wirtschaftsplan der Haushaltsplan für das folgende Wirtschaftsjahr ist** (so schon Bub, Wohnungseigentum von A-Z, 5. Aufl., S. 431; Riecke, WuM 1989, 319, Casser, ZWE 2014, 157 ff.), **dann ist die Jahresabrechnung - nach evtl. zwischenzeitlich beschlossener Sonderumlage als „Nachtragshaushalt“ - eine Art „Berichtigungshaushalt“.**
- **Das „Hausgeld“ wurde seinerzeit auch schon mal als „Unterhaltsleistung“ bezeichnet** (so AG Hamburg-Altona, Beschluss vom 07.08.1985, 303 II 20/85), **womit sich die Erhöhung/Anpassung auf Basis der Jahresabrechnung wegen erhöhten Bedarfs gegenüber dem Wirtschaftsplan auch erklären lässt.**

Eigentümerwechsel

- **Kommt die beschlossene „Anpassung der Vorschüsse“ nun kraft Gesetzes teilweise oder ganz dem Veräußerer/Rechtsvorgänger zu Gute?**
- **1. Meinung**
- **Nach der rein bereicherungsrechtlichen Lösung kommt die Ermäßigung pro rata temporis auch dem Rechtsvorgänger zu Gute, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht mehr Mitglied der Gemeinschaft ist.**
- **Ein Erstattungsanspruch ergibt sich demnach aus § 812 Abs. 1 Satz 2 Fall 1 BGB für jeden von beiden, soweit er im Wirtschaftsjahr Vorschüsse geleistet hat.**

Eigentümerwechsel

- **2. Meinung**
- **Bejaht man dagegen einen eigenen Anspruch, der aus dem gesetzlichen Rechtsverhältnis zur Gemeinschaft hergeleitet wird und das allgemeine Bereicherungsrecht überlagern soll, sollen sich ungeschriebene Erstattungsansprüche unmittelbar aus dem Gemeinschaftsverhältnis selbst ergeben.**
- **Da dieses Rechtsverhältnis nach einem Eigentümerwechsel nur noch gegenüber dem Erwerber besteht, kann nur noch diesem ein Erstattungsanspruch zustehen.**

Beschluss-Lösung für „Guthaben“

- „Mit der Beschlussfassung reduzieren sich die für den Abrechnungszeitraum geschuldeten Vorschüsse zur Kostentragung um EURO und geleistete Überzahlungen werden an den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erstattet.“
- **Alternative:**
- **Die Anpassung wird nicht pro rata temporis vorgenommen, sondern es wird zuerst der jüngste Vorschuss (12/20....) nach unten angepasst. Das trifft und begünstigt dann idR den aktuellen Eigentümer.**

Eigene Bewertung (vgl. AnwZert online 13/2021 Anm. 1)

- Die Anpassung bezieht sich im Normalfall gleichmäßig auf die Vorschüsse des gesamten abgelaufenen Wirtschaftsjahres.
- Die Gemeinschaft hätte aber wohl Beschlusskompetenz nur den Vorschuss für den letzten Monat dieser Periode nach unten anzupassen. Damit wäre der Veräußerer, der zuvor bereits sein Eigentum verloren hatte, „ausgebremst“. Konsequenterweise müsste man ihm insoweit ein Anfechtungsrecht zugestehen.
- Ob der Reformgesetzgeber das alles so gewollt hat?

Frage

- **Ist die Vorlage der vollständigen Gesamt-Abrechnung für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung über Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse (evtl. Guthaben) erforderlich?**

Antwort

- **Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich.**
- **Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte.**
- **AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21, ZMR 2022, 77**

Frage

- **Besteht eine Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten)?**

Antwort

- Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß **§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a.F. bzw. § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG n.F.** für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten).
- Hierzu gehören neben Aufwendungsersatzansprüchen, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, auch Forderungen aus Verträgen, die der andere anspruchstellende Eigentümer für den Verband abgeschlossen hat (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2018 - V ZR 279/17, ZMR 2019, 419).
- Dieser Grundsatz gilt auch in einer (zerstrittenen) Zweier-Gemeinschaft ohne Verwalter (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 Rn. 15 ff.).
- **BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 254/19, ZMR 2021, 992**

Frage

- **Muss aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung eindeutig erkennbar sein, welche Abrechnung Beschlussgegenstand war?**

Antwort

- **Aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung muss eindeutig erkennbar sein, welche Abrechnung in Bezug genommen wird.**
- **Jedenfalls wenn vor der Versammlung verschiedene Abrechnungen versandt wurden, genügt die pauschale Bezeichnung des Jahres der Abrechnung den Bestimmtheitsanforderungen nicht.**
- **LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 127/19, ZMR 2021, 514**

Frage

- **Kann die klagende Gemeinschaft in zweiter Instanz die Forderung statt auf die Jahresabrechnung auf den Wirtschaftsplan stützen?**

Antwort

- **Forderungen aus Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen betreffen unterschiedliche Streitgegenstände.**
- **Die klagende Gemeinschaft kann daher nicht, ohne Anschlussberufung einzulegen, in zweiter Instanz die Forderung statt auf die Jahresabrechnung auf den Wirtschaftsplan stützen.**
- **Eine Beschlusskompetenz, mit der Jahresabrechnung eine Novation der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan zu beschließen, besteht nicht.**
- **LG Frankfurt, Urteil vom 04.02.2021, 2-13 S 61/20, ZMR 2021, 414**

Verwaltungsmaßnahmen

- Fragen
- **Entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in einer WE-Anlage mit mindestens einer Teileigentumseinheit ein Beschluss zur einheitlichen Installation von Rauchwarnmeldern durch ein Fachunternehmen im Wege des Zweitbeschlusses aufgehoben wird?**
- **Wenn JA: in welchen Fällen?**

Antwort

- Es ist in einer WE-Anlage mit mindestens einer Teileigentumseinheit vom Verwaltungsermessen der Sondereigentümer gedeckt, einen Beschluss zur einheitlichen Installation von Rauchwarnmeldern durch ein Fachunternehmen im Wege des Zweitbeschlusses aufzuheben, wenn der Feuerversicherer dem Verwalter - **trotz entsprechender Obliegenheit in den Versicherungsbedingungen, wonach alle gesetzlichen, behördlichen und vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten sind,** - mitteilt, dass es *„praktisch keine Auswirkungen auf den Versicherungsschutz gäbe, weil der fehlende oder unsachgemäß betriebene Rauchwarnmelder für den Schaden bzw. die Schadenshöhe ursächlich sein müsste“*.
- AG Schöneberg (Berlin), Urteil vom 10.02.2021, 771 C 56/20, ZMR 2021, 1009

Fragen

- **Besteht z.B. bei extrem niedrigen Verbrauchswerten (Verdacht auf Manipulation bei Funkablesung) ein Betretungsrecht zugunsten der Gemeinschaft?**
- **Wie ist dann abzurechnen?**
- -----
- § 14 WEG (1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
- 1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
- 2. das Betretens 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.

Antwort 1

- **§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG n.F. als vom Gesetzgeber mit dem WEMoG (BGBl. I 2020, 2187) neu geschaffene Anspruchsgrundlage ermöglicht es, in Anlehnung an § 14 Nr.4 Hs 1 WEG a.F. unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen (und Grundrechtspositionen) im Einzelfall ein anlassbezogenes, auf konkreten Tatsachen (hier: extrem niedrige Verbrauchswerte) gestütztes Betretungsrecht zugunsten der Gemeinschaft anzunehmen.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 09.07.2021, 980b C 36/20, ZMR 2021, 848**

Antwort 2

- Eine Schätzung der Heizkostenverbräuche anstelle der Verwendung der per Funk übermittelten Verbrauchswerte ist dann geboten, wenn etwa im Rahmen des staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahrens gegen die Wohnungseigentümerin im Rahmen einer Durchsuchung der Wohnungen festgestellt worden ist, dass in beiden Wohnungen jeweils **zwei Heizkostenverteiler** (im Wohn- und im Schlafzimmer) aktiv **demontiert** worden sind, wobei die Funkübertragung weiterhin gewährleistet war.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.09.2021, 980a C 37/20, ZMR 2021, 1013

Fragen

- **Wer hat wie zu regeln, ob und mit welchem Betretungs-Hygiene-Konzept das Schwimmbad der WE-Anlage wieder eröffnet werden soll?**
- **Muss vom Verwalter ein Umlaufbeschluss versucht werden?**

Antwort 1a

- Vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO war der Verwalter berechtigt, den Zugang zum Schwimmbad zu schließen. Auch nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war der Verwalter nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) berechtigt, eine solche Maßnahme zum Schutz des von ihm verwalteten Vermögens und zur Wahrung der berechtigten Interessen der Wohnungseigentümer zu treffen.
- Die Ausarbeitung eines Schutz- und Hygienekonzepts für das Schwimmbad sowie dessen Umsetzung fällt nicht in den Pflichtenkreis des Verwalters.
- Auch die Umsetzung und Sicherstellung der Einhaltung des Schutz- und Hygienekonzeptes gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters; es hätte hiermit eine externe Person entgeltlich betraut bzw. der Verwalter hierfür eine Zusatzvergütung verlangen können.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

Antwort 1b

- Aufgrund der zum 01.12.2020 durch das WEMoG eingetretenen Rechtsänderung, konnte ab diesem Zeitpunkt eine von der weiteren Schließung des Schwimmbades ausgehende Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums bei der für die Störerhaftung gebotenen wertenden Betrachtung nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugerechnet werden, nicht dem Verwalter.
- In einer größeren WE-Anlage ist der Verwalter auch nicht verpflichtet, während der Pandemie einen Umlaufbeschluss zu initiieren, da hier sicher damit gerechnet werden kann, dass mindestens ein Eigentümer nicht oder ablehnend reagieren wird.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

Fragen

- **Können Wohnungseigentümer heute durch Mehrheitsbeschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen übertragen?**
- **Wenn JA: In welchem Umfang?**

Antwort

- Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.
- BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 215/20, ZMR 2021, 830
- -----
- Vgl. jetzt § 27 Abs.2 WEG n.F.

Fragen

- **Bedarf es heute noch zwingend einer Ermächtigung des Verwalters qua Beschluss zum Abschluss von Versorgungsverträgen?**
- **Sind dann im Beschluss Bezeichnungen wie „vorliegendes Angebot“ und „Angebot der Firma ...“ ordnungsmäßig?**

Antwort

- Zu den Anforderungen an die Ermächtigung des Verwalters qua Beschluss zum Abschluss von Versorgungsverträgen und die Bestimmtheit von Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen.
- Die Bezeichnungen „vorliegendes Angebot“ und „Angebot der Firma ...“ ermöglichen keine zweifelsfreie Bestimmung der Angebote; sie sind zu unbestimmt.
- Nach WEMoG bedürfte es ab 1.12.2020 eines Ermächtigungsbeschlusses nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. ohnehin wohl nicht mehr.
- LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 146/19, ZMR 2021, 515

Frage

- **Muss in den Beschlusstext selbst mit aufgenommen werden, welche der drei möglichen Ausführungen bzw. Eventualposition beauftragt werden soll?**

Antwort

- **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 Alternativen 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.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21, ZMR 2022, 254**

Frage

- **Bedarf die Beschlussfassung über Kleinaufträge bis 2000,- Euro (Pflasterung von 22 qm Wegfläche) der Einholung von Vergleichsangeboten?**

Antwort

- Die Beschlussfassung über Kleinaufträge bis 2000,- Euro (Pflasterung von 22 qm Wegfläche) **ohne Einholung von Vergleichsangeboten** entsprach grundsätzlich schon vor dem 1.12.2020 ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Jede Beschlussfassung ist eigenständig am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu prüfen.
- Die Ungültigerklärung eines Mehrheitsbeschlusses kommt nur in Betracht, wenn eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegt.
- LG Köln, Urteil vom 29.04.2021, 29 S 173/20, ZMR 2021, 685

Anmerkung

- Es sollte **nicht mit fixen Beträgen** argumentiert werden, sondern auf das finanzielle Risiko des Einzelnen abgestellt werden (vgl. zu diesem Kriterium auch BGH, Urteil vom 11.06.2021 – V ZR 215/20, ZMR 2021, 830).
- Das heißt: **Die Größe der WEG ist ein wichtiger Parameter.**

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; LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728.**
- **Für die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs.1 Satz 2 WEG n.F.) ist dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen (vgl. Abramenko ZMR 2020, 1012 f.)**

Fragen

- **Sieht das WEMoG auch eine reine online-Versammlung vor?**
- **Wenn Nein:**
- **Sind auf einer solchen online-Versammlung gefasste Beschlüsse nur anfechtbar oder nichtig?**

Antwort

- Auch nach dem 1.12.2020 ist zu einer Präsenzveranstaltung zu laden. Eine reine online-Versammlung sieht das WEMoG nicht vor. Auf einer solchen online-Versammlung gefasste Beschlüsse sind aber nur anfechtbar.
- Für ungültig zu erklären sind nur die auf einer online-Versammlung gefassten Beschlüsse, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass auch ohne den formellen Fehler ein inhaltsgleicher Beschluss gefasst worden wäre. Es genügt auch, wenn nachgewiesen wird, dass der begehrte abweichende Beschluss ordnungswidrig gewesen wäre.
- AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21, ZMR 2021, 1022

Frage (zum neuen Absenkungsbeschluss)

- Neu ist § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG:
- Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss **in Textform** erklären. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**
- Welche Voraussetzungen hat ergo ein Umlaufbeschluss für den die einfache Mehrheit ausreicht?

Antwort

- Voraussetzung ist für einen bloßen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, dass die Wohnungseigentümer in einer Versammlung mehrheitlich oder schriftlich allstimmig **nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen müssen**, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich in Textform bzw. schriftlich gefasst werden darf/kann.
- AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67
- mit Anm. Elzer: Ferner haben die Wohnungseigentümer beschlossen, „finale Beschlüsse im Rahmen der Angebotsauswahl für die Modernisierung der Stromzähler, vgl. TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ mehrheitlich außerhalb der Versammlung zu fassen.
- Genügt dieser Beschluss § 23 Abs. 3 S. 2 WEG? Nein! Der Beschluss ist bereits zu unbestimmt. Um was es geht, was sein Gegenstand ist, soll man „TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ entnehmen. Das reicht so nicht. Denn es ist auch durch die Verweisung nicht jedermann klar, was „finalisiert“ werden soll, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer treffen sollen/wollen und um welche Beschlüsse es im Einzelnen geht.

Frage

- **Wann ist die Nichteinhaltung der Ladungsfrist nicht kausal für den verkündeten Beschluss?**

Antwort 1

- Die Ergänzung der Tagesordnung und die damit verbundene Nichteinhaltung der Ladungsfrist für den neuen TOP ist nicht kausal für den verkündeten Beschluss, wenn für einen anderen Eigentümer eine vergleichbare bauliche Maßnahme bereits auf der ursprünglichen Tagesordnung stand.
- AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021, 19 C 58/20, ZMR 2021, 1024

Antwort 2

- Es fehlt an einer Kausalität eines Fehlers bei der Ladung zur Eigentümerversammlung, wenn der betroffene Eigentümer sich bisher immer hat vertreten lassen und nicht vorträgt, dass er nur wegen des aktuellen Ladungsfehlers nicht persönlich erscheinen konnte (vgl. AG Idstein ZMR 2016, 318); **außerdem muss vorgetragen werden mit welchen sachlichen Argumenten der Anfechtende ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen.**
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026

Antwort 3

- Es ist z. B. ausgeschlossen, dass das Abstimmungsergebnis ohne den formellen Fehler anders ausgefallen wäre,
- wenn die Stimmrechte in der Gemeinschaft eindeutig verteilt sind und
- wenn die positiv abstimmende Mehrheit - in Anwesenheit des später Anfechtenden - alle angegriffenen Beschlüsse mitgetragen hat.

- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21, ZMR 2021, 770

Antwort 4

- Wenn sich der Anfechtungskläger nicht wegen der Formulierung der Einladung von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung hat abhalten lassen, sondern aus anderen Gründen abwesend war, so genügt dies, um eine **fehlende Kausalität** des - eventuellen - Ladungsmangels für die konkrete Beschlussfassung anzunehmen.
- AG Kassel, Urteil vom 28.01.2021, 800 C 2510/20, ZMR 2021, 852

Antwort 5

- Wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat, scheidet eine Ungültigerklärung aus.
- Wenn ein Beschluss mit 19 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen gefasst wurde, muss der Anfechtende darlegen, dass die Ladung durch den „Nicht-mehr-Verwalter“ kausal für das Abstimmungsergebnis war.
- BGH, Urteil vom 02.07.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913 = MietRB 2021, 300 mit Anm. Elzer, der von einem „**Flüchtigkeitsfehler**“ des BGH (zur Darlegungslast) spricht.

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vertrag

- Frage
- **Hat der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und ihrem Verwalter immer, im Einzelfall oder nie drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Eigentümers?**

Antworten

- Der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und ihrem Verwalter hat zumindest hinsichtlich der Protokollerstellung und -berichtigung keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Eigentümers.
- AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692, 693;
- Die Grundsätze der Ansprüche zugunsten Dritter oder mit Schutzwirkung zugunsten Dritter scheiden nach neuem Recht aus mit der Folge, dass es Direktansprüche zwischen den Eigentümern und den Verwaltern mit Inkrafttreten des WEMoG am 1. 12.2020 im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht mehr gibt.
- AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20, ZMR 2021, 522
- a.A. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 26 Rn. 210 ff.

Frage

- **Entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, einen Verwalter zu bestellen, dem erst nachträglich die gewerberechtliche Erlaubnis erteilt wurde und der eine Pflichtversicherung mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres erst später in gesetzlicher Höhe nachweisen konnte?**

Antwort

- **Wenn der gewählte Verwalter im Zeitpunkt der Beschlussfassung die besondere Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO nicht besaß, ihm diese aber nachträglich erteilt wird und eine Pflichtversicherung nach § 15 Abs. 2 MaBV mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres noch nicht abgeschlossen war, diese aber später in gesetzlicher Höhe nachgewiesen wird, so entspricht die Wahl (trotzdem) nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- Die pauschale Bezugnahme auf ein nicht zumindest nach Datum bestimmtes und Kosten sowie Leistungen aufführendes Angebot ist zu unbestimmt.
- **AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2022, 290a C 84/21, ZMR 2022, 325**

Frage

- **Ist die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen“ im Rahmen eines die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss ausreichend?**

Antwort

- Es sind an einen die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss im Hinblick auf die konkrete Umsetzung klare und unmissverständliche Vorgaben zu fordern, die dem Interesse der Wohnungseigentümer u.a. an einer zeitlich unbegrenzten Aufbewahrungspflicht für bestimmte Unterlagen und dem Einsichtsrecht Rechnung tragen. Die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen“ erfüllt nicht die für einen ordnungsgemäßen Beschluss erforderliche hinreichende Bestimmbarkeit.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19, ZMR 2021, 920

Frage

- **Gehen bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft die Organstellung und der Verwaltervertrag auf den übernehmenden Rechtsträger über?**

Antwort

- **Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; allein der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt dem Verwalteramt und -vertrag nicht ein höchstpersönliches Gepräge (Fortführung von Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 - V ZR 164/13, BGHZ 200, 221).**
- **BGH, Urteil vom 02.06.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913**

Frage zur Gebäudefeuerversicherung

- **Entspricht die Wahl eines Verwalters, der über einen längeren Zeitraum nicht dafür Sorge getragen hat, dass eine Gebäudefeuerversicherung abgeschlossen wurde, noch ordnungsmäßiger Verwaltung?**

Antwort

- **Die Wahl eines Verwalters, der – auch trotz anderweitiger Beschlussfassung der Wohnungseigentümer – über einen längeren Zeitraum nicht dafür Sorge getragen hat, dass eine Gebäudefeuerversicherung abgeschlossen wurde, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- **LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 25/20, ZMR 2021, 836**

Frage

- **Kann bei eigenmächtiger Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen an eine UG (haftungsbeschränkt) anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter dieser mit Gegenansprüchen wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) aufrechnen?**

Antwort

- **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. Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890 = BGHZ 222, 187).**
- **BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21, ZMR 2022, 480**

Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche

- Frage
- **Ist die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig?**

Antwort

- 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 Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 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).**
- **BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992**

Frage

- **Wenn es in der Teilungserklärung heißt „gewerbliche Einheit (drei Läden)“:**
- **Darf dort auch ein Bistro betrieben werden?**

Antwort

- Wenn es in der Teilungserklärung heißt **„gewerbliche Einheit (drei Läden)“**, so darf dort auch ein Bistro betrieben werden. Der Begriff „gewerbliche Einheit“ stellt auf einen **umfassenden Zweck** ab und ist so zu verstehen, dass grundsätzlich **jede** gesetzlich zulässige gewerbliche Nutzung einer Teileigentumseinheit gestattet ist, eine Nutzung als Restaurant eingeschlossen.
- Die Regelung *„Das Betreiben einer Gaststätte oder Restaurationsbetriebes in der gewerblich genutzten Einheit Nr. ... darf zu Lebzeiten von B nur mit deren Genehmigung erfolgen“* ist als nächstliegend dahin zu verstehen/auszulegen, dass die Nutzung der Einheit als Gaststätte oder Restaurationsbetrieb nach dem Tode B`s ohne Weiteres gestattet sein soll.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 24.11.2021, 539 C 6/20, ZMR 2022, 249

Frage

- **Wenn sich die Bezeichnung als „Laden“ in der Teilungserklärung findet; steht dies einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "Kulturzentrum- und Begegnungsstätte" entgegen?**

Antwort

- **Findet sich die Bezeichnung als Laden in der Teilungserklärung selbst und nicht lediglich im Aufteilungsplan, legt dies nahe, dass insofern eine Zweckbestimmung geregelt werden und mit der Bezeichnung nicht die nähere Lage der Räumlichkeiten beschrieben werden sollte.**
- **Die Zweckbestimmung als "Laden" steht einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "Kulturzentrum- und Begegnungsstätte" entgegen, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.**
- **LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148**

Frage

- **Kann ein einzelner Wohnungseigentümer vom Verwalter die Entfernung der zuvor von ihm angebrachten Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken wegen der Corona-Pandemie beanspruchen?**

Antwort

- Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nicht im Klagewege von der Hausverwaltung die Entfernung von zuvor von der Hausverwaltung angebrachter Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken wegen der Corona-Pandemie verlangen.
- Würde man bei Verwaltungsmaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums immer zugleich eine Beeinträchtigung des Sondereigentums der einzelnen Wohnungseigentümer annehmen, so ergebe die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum an dieser Stelle keinen Sinn mehr.
- AG Kassel, Urteil vom 10.06.2021, 800 C 720/21, ZMR 2021, 935

Frage

- **Ist die Nutzung eines Teileigentums als Fitness-Studio generell störender als der Betrieb eines Supermarkts?**

Antwort

- Es stellt eine zweckbestimmungswidrige Nutzung dar, wenn ein Fitness-Studio statt eines nach der Teilungserklärung erlaubten Supermarkts/Ladengeschäfts im Teileigentum betrieben werden soll.
- Die Nutzung als Fitness-Studio ist generell störender (sonntags geöffnet; längere Verweildauer der Kunden; Lärm) als der Betrieb eines Supermarkts.
- Eine Anfechtung des **Negativbeschlusses** nebst Antrag auf Beschlussersetzung kann nicht generell als Antrag nach § 10 Abs.2 Satz 3 WEG a.F. (§ 10 Abs.2 WEG n.F.) ausgelegt werden.
- LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021, 11 T 17/20, ZMR 2021, 608

Frage

- **Kann ein Eigentümer auch nach der WEG-Reform 2020 Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren?**

Antwort

- **Auch nach der WEG-Reform 2020 kann ein Eigentümer Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren.**
- **Zum hinzunehmenden Maß von Geräuschemissionen einer psychisch kranken Miteigentümerin.**
- **LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20, ZMR 2021, 839**

Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (Mischfall)?

Antwort

- a) Nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist; die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums.
- b) Das Recht des Wohnungseigentümers, Störungen abzuwehren, die sowohl den räumlichen Bereich seines Sondereigentums als auch das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigen, beschränkt sich auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche; nur unter den Voraussetzungen von § 14 Abs. 3 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer Ausgleich in Geld verlangen.
- BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826

Abgrenzung

- **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. Juli 2021 - V ZR 284/19, ZMR 2021, 992 = NZM 2021, 717 Rn. 13, 19 f.).
- **BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 86/21, ZMR 2022, 487**

Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondernutzungsrechts gerichtet sind, selbst geltend machen?

Antwort

- **Nach der zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826).**
- **BGH, Urteil vom 01.10.2021, V ZR 48/21, ZMR 2022, 230**

Frage

- **Besteht für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers fort, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht?**

Antwort

- Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG 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.
- **BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680**
- Anmerkung: vgl. dazu Elzer, Erste Probleme des WEG-Übergangsrechtes – ein kurzer Blick zurück und voraus! ZMR 2021, 717 sowie Mediger, Neuregelung der Störungsabwehr, NZM 2021, 489

Frage

- **Muss übermäßiges Rauchen, wie es in der Teileigentumseinheit - einer sog. Raucherkneipe - stattfindet von Mitwohnungsseigentümern geduldet werden?**

Antwort

- **Soweit allein das Sondereigentum betroffen ist, stehen auch allein dem Sondereigentümer die Abwehrrechte aus §§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, 1004 BGB zur Verfügung** (vgl. etwa Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 9a, Rn. 94; Skauradszun, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 1, Rn. 31).
- **Schon vor Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 bestand eine Ausübungsbefugnis des damals nur teilrechtsfähigen Verbandes nicht; entsprechend gefasste Beschlüsse, die auf ein An-sich-Ziehen solcher Ansprüche gerichtet sind, waren mangels Beschlusskompetenz nichtig** (vgl. BGH, ZMR 2020, 675).
- **Übermäßiges Rauchen, wie es hier in der Teileigentumseinheit - einer sog. Raucherkeipe - stattfindet und das eine Außenwirkung in Bezug auf die übrigen Wohnungen anderer Miteigentümer hat, ist „vermeidbar“ und muss nicht von Mitwohnungseigentümern geduldet werden.**
- **AG Hamburg-St. Georg, 26.02.2021, 980b C 41/19, ZMR 2021, 428**
- Anmerkung: kritisch dazu Riecke, ZMR 2021, 785 f.

Fragen

- **Wann und wie lange darf ein Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr Bestand haben?**
- **Muss ein marodes Parkhaus - ggf. auch unwirtschaftlich – „saniert“ werden oder gilt § 22 WEG analog?**
- -----
- § 22 WEG: Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

Antwort 1

- **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.).**
- **BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60**

Antwort 2

- **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.**
- **BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20, ZMR 2022, 60**

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

- **Vorbemerkung:**
- **Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die modernisierende Instandsetzung stellt keine eigene Kategorie mehr dar. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes.**
- **Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.**

Fragen

- **Sind vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere Alternativangebote einzuholen?**
- **Wenn JA: Gilt dies auch bei Folgeaufträgen?**

Antwort

- **Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere Alternativangebote einzuholen sind.**
- **Die Pflicht zur Einholung von Alternativangebote gilt auch bei Folgeaufträgen.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23.04.2021, 980b C 33/20, ZMR 2021, 616**

Veräußerungszustimmung

- Frage
- Ist im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses der Verwalter nach **§ 12 Abs.1 WEG** ein Dritter oder als Organ der WEG anzusehen?

Antwort

- **1. Im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses ist der Verwalter nach dem eindeutigen Wortlaut von § 12 Abs.1 WEG ein Dritter und handelt zwar im Interesse der Wohnungseigentümer, jedoch nicht als Organ der WEG. Deshalb ist die Klage gegen den Verwalter und nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (a.A. Skauradszun in: SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 1 Rn. 107 ff).**
- **2. Wenn die zustimmende Person der jeweilige Verwalter ist, muss dieser seine Bestellung durch die Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachweisen, bei dem die Unterschriften der nach § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs.3 a. F. = Abs.4 n. F.). Es handelt sich um einen Annex der Pflicht, die Zustimmung zu erteilen.**
- **3. Inhaber des Anspruchs ist der veräußernde Wohnungseigentümer (arg. § 12 Abs.2 Satz 2 WEG).**
- **AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523**

Frage

- **Kann wirksam ein Beschluss über eine Verwalterzustimmung zur Vermietung gefasst werden?**

Antwort

- **Der Beschluss über eine Verwalterzustimmung zur Vermietung ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**
- **Die Anfechtungsbegründung ist binnen der Monatsfrist des § 45 S.1 WEG in allen Einzelpunkten vorzutragen. Die lediglich pauschale Berufung auf vermeintliche formale und inhaltliche Fehler reicht nicht aus. Der Anfechtungsgrund ist mit nachvollziehbaren Argumenten anhand des Einzelfalls darzulegen**
- **Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage ist entfallen, wenn die Verwaltungsmaßnahme bereits im Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers umgesetzt wurde.**
- **AG Essen, Urteil vom 30.12.2021, 196 C 73/21, ZMR 2022, 247**

Verwaltungsbeirat

- Frage
- **Widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird?**

Antwort

- Grundsätzlich steht den Wohnungseigentümern bei der Verwaltungsbeiratswahl ein weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu. Besondere Anforderungen an die Kenntnisse eines Kandidaten über die Befugnisse des Verwaltungsbeirats stellt das Gesetz nicht, ebenso wenig an seine Qualifikation im Allgemeinen.
- Es widerspricht jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird, da dies angesichts der Aufgabe des Beirats, die Verwaltung zu überwachen, einen Interessenkonflikt schafft (Fortführung von Kammer, Beschl. v. 21.10.2015 – 2-13 S 97/12).
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21, ZMR 2021, 922

Frage

- **Ist vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die künftige Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen?**

Antwort

- Es ist seit **1.12.2020** vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die entsprechende Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen.
- Der Sondereigentümer der WEG hat ein Recht darauf, dass seine Anträge, sofern sie rechtzeitig vor der Versammlung gestellt wurden, auf der Versammlung erörtert werden und **darüber** - wenn nicht aus sachlich gerechtfertigten Gründen eine Abstimmung nicht erfolgen kann oder soll - **auch abgestimmt wird**.
- Der Antrag „*Die Wohnungseigentümer beschließen, einen Verwaltungsbeirat mit einer Person bis maximal 3 Personen zu wählen.*“ ist nicht inhaltsgleich mit dem (abgelehnten) Antrag (genau) 3 Personen in den Beirat zu wählen.
- Wenn nur ein Kandidat noch zur Wahl steht, muss es möglich sein (auch) mit „Nein“ zu stimmen, sonst liegt keine „Beiratswahl“ vor. Wenn lediglich die Möglichkeit mit „Ja“ zu stimmen bzw. sich der Wahl zu enthalten besteht, dann liegt ein zur Teil-Nichtigkeit führender Verstoß vor.
- AG Sonthofen, Urteil vom 27.10.2021, 5 C 228/21, ZMR 2022, 161

Zwangsvollstreckung

- Frage
- **Handelt ein rechtskräftig zum Unterlassen bestimmten ruhestörenden Lärms in der WEG-Anlage verurteilter kranker Wohnungseigentümer, der gegen diese Pflicht mehrfach verstößt, schuldhaft?**

Antwort

- **Wer rechtskräftig zum Unterlassen bestimmten ruhestörenden Lärms in der WEG-Anlage verurteilt ist und gegen diese Pflicht mehrfach verstößt, handelt schuldhaft, wenn er sich nicht ausreichend exkulpiert.**
- **Wie der Wohnungseigentümer die Impulskontrolle in den Griff bekommt entscheidet er und nicht der Gläubiger; ggf. kommt auch eine Dämmung seiner Wohnräume in Betracht.**
- **LG Itzehoe, Beschluss vom 26.01.2021, 11 T 22/20, ZMR 2021, 764**

Frage

- **Ist die Aufstellung der Jahresabrechnung in Form des Erstellens des Zahlenwerks eine vertretbare Handlung?**

Antwort

- **Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und wird deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Abs.3 BGB anzuwenden ist (Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 23.06.2016 - I ZB 5/16, ZMR 2016, 972 = ZfIR 2016, 750).**
- **BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 290/19, ZMR 2021, 598**

Frage

- **Kann im Rahmen der Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs nur die Ergänzung einer formal bereits unvollständigen tenorierten Rechnungslegung erreicht werden oder auch eine materiell richtige Dokumentation?**

Antwort

- 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.

- LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21, ZMR 2021, 759

Entziehungsklage

- Frage
- **Ist Verwirkung der späteren Entziehungsklage anzunehmen, wenn wegen derselben Pflichtverletzungen eines Wohnungseigentümers zuvor nur eine Unterlassungsklage erhoben wurde?**

Antwort

- **Wird wegen Pflichtverletzungen eines Wohnungseigentümers eine Unterlassungsklage erhoben, ist eine auf diese Vorwürfe gestützte Entziehungsklage nicht verwirkt (a.A. AG Wiesbaden, ZMR 2021, 77).**
- **Die Entziehung setzt aber voraus, dass zuvor alle milderer Mittel, wozu auch eine Titulierung von Unterlassungsansprüchen gehören kann, ausgeschöpft werden müssen.**
- **LG Frankfurt/M, Beschluss vom 03.05.2021, 2-13 S 116/20, ZMR 2021, 684**

Frage

- Kann eine Entziehungsklage nach **§ 17 WEG n.F.** nach Entfall des Regelbeispiels des Zahlungsverzuges (**§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.**) alleine darauf gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer mit einer entsprechenden Forderung im Rückstand ist?

Antwort

- 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.
- **LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21, ZMR 2022, 65**

Fragen

- **Kann die Entziehung des Wohnungseigentums begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden?**
- **Wann bedarf es keiner vorherigen Abmahnung?**

Antworten

- **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, B. v. 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525).**
- **LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21, ZMR 2022, 396**

Zu den §§ 20, 21 WEMoG

- Das Recht der baulichen Veränderung (§§ 20, 21 WEG) ist **komplett neu konzipiert**. Das WEMoG hat den Zitterbeschluss quasi legalisiert. Die Verkündungsfalle für den Verwalter als Versammlungsleiter wurde beseitigt. Die Zustimmung der durch die Maßnahme Beeinträchtigten ist nicht mehr erforderlich. Erforderlich/notwendig ist immer und genügt auch immer ein Beschluss über die bauliche Veränderung selbst. Dieser bedarf nach § 25 Abs. 1 WEG der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (d. h. mehr Ja- als Nein-Stimmen). Im Gegenzug sind gegen den Beschluss stimmende Wohnungseigentümer, sich der Stimme Enthaltende und Abwesende nach dem Gesetz von der Kostenlast befreit. Diese neue Rechtslage kann bei informierten Eigentümern zu einem taktischen Abstimmungsverhalten führen. Das muss der Verwalter jetzt im Blick haben (Hinweis- und Informationspflichten!).

Bauliche Maßnahmen

- **§ 20 WEG** lautet zu bauliche Veränderungen:
- *(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), **können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.***
- *(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die*
 - *1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
 - *2. dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,***
 - *3. dem Einbruchschutz und*
 - *4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität*
- *dienen.*
- *Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.*

Bauliche Veränderungen und deren Kosten

- ***(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, **einverstanden** sind.***
- ***(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.***

Bedeutung

- Der Anwendungsbereich des **§ 20 Abs. 1 WEG** ist bei **Überschreiten der Erhaltung** (vgl. **§ 13 Abs. 2 WEG**) eröffnet.
- Sowohl ein Beschluss über die vom Verband auszuführende Gemeinschaftsmaßnahme als auch ein Beschluss über die Ermächtigung einzelner Eigentümer können jetzt jeweils **mit einfacher Mehrheit** gefasst werden.
- Die überstimmten Eigentümer sind nur durch die **Grenzen in § 20 Abs. 4 WEG** geschützt, deren Überschreitung den Beschluss rechtswidrig und damit erfolgreich anfechtbar macht.
- Eine **Kompensation** enthält zugunsten der überstimmten Minderheit die Kosten- und Nutzungsregelung in **§ 21 WEG**. Kosten und Folgekosten der Maßnahmen müssen sie nämlich nicht tragen.

Bedeutung

- 1. Ein bauwilliger Eigentümer hat einen Anspruch auf einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss bei einer **privilegierten** Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG (z.B. E-Mobilität).
- **Beachte: Der Anspruch bezieht sich nur auf das „Ob“ der Maßnahme, während das „Wie“ im Ermessen der Eigentümer steht!**
- 2. Ein Anspruch gemäß § 20 Abs. 3 WEG besteht, wenn alle objektiv Beeinträchtigten zugestimmt haben. **Beschlussnotwendigkeit besteht** auch dann (wegen der Bindung der Rechtsnachfolger).
- Kommt es zu einem Mehrheitsbeschluss, ist im Rahmen der Anfechtungsklage lediglich zu prüfen, ob der angegriffene Beschluss gegen § 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung; **Veränderungssperre**) verstößt.
- Eine Beschlussersetzungsklage eines Bauwilligen kann nur erfolgreich sein, wenn ein Anspruch aus § 20 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG besteht.

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- **§ 21 WEG** lautet zu Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen
- *(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, **hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen**. Nur ihm gebühren die Nutzungen.*
- *(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben **alle** Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,*
- *1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, **es sei denn**, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder*
- *2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.*
- *Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.*

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- (3) Die Kosten **anderer** als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, **die sie beschlossen haben**, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) **zu tragen**. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.
- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. **Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.**

Bedeutung

- **§ 21 Abs. 4 WEG** gewährt dem „Nachzügler“ unter den Eigentümern, der nach dem WEG nicht an den Nutzungen beteiligt ist, einen Anspruch in die Nutzung später/noch einbezogen zu werden.
- Diese Einbeziehung muss durch Beschluss erfolgen.
- Dieser muss dem „Nachzügler“ eine angemessene Kostenbeteiligung - zahlbar an die Gemeinschaft; umzulegen in der Jahresabrechnung - auferlegen.

Bedeutung

- **§ 21 Abs. 5 WEG räumt umfassende Beschlusskompetenz ein, Kosten von Baumaßnahmen einschließlich Folgekosten zu verteilen. Allerdings muss ein rechtmäßiger Kostenbeschluss sich an der gesetzlichen Kostenverteilung orientieren.**
- **Der Beschluss ist anfechtbar, wenn ein Eigentümer mit Kosten belastet wird, die er nach dem Gesetz nicht tragen müsste.**
- **Da diese Rechtswidrigkeit aber im Wege der Anfechtungsklage binnen Monatsfrist geltend gemacht werden muss, gewährleistet die Beschlussfassung Rechtssicherheit insbesondere auch dann, wenn über die gesetzliche Kostenverteilung unter den Eigentümern Ungewissheit herrscht.**
- **Außerdem muss das Ergebnis der namentlichen Abstimmung nicht „ewig“ vorgehalten werden.**

Bedeutung

- Das WEMoG hat den **Zitterbeschluss quasi legalisiert**. Die Verkündungsfalle für den Verwalter als Versammlungsleiter wurde beseitigt.
- Zuvor hatte der BGH mit Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19, ZMR 2020, 770 zum alten Recht bereits entschieden:
- *Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG a.F. als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. ...*

Bedeutung

- Die Zustimmung der durch die Maßnahme Beeinträchtigten ist nicht mehr erforderlich.
- Erforderlich/notwendig ist immer und genügt auch immer ein **Beschluss** über die bauliche Veränderung selbst. Dieser bedarf nach § 25 Abs. 1 WEG der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (d. h. mehr Ja- als Nein-Stimmen).
- Im Gegenzug sind gegen den Beschluss stimmende Wohnungseigentümer, sich der Stimme Enthaltenden und Abwesende nach dem Gesetz von der Kostenlast befreit.
- Diese neue Rechtslage kann bei informierten Eigentümern zu einem **taktischen Abstimmungsverhalten** führen.

Eigene (noch unerprobte) Idee/Lösung

- Um taktisches Abstimmverhalten zu minimieren, könnte qua Geschäftsordnungs-
Beschluss (analog § 197 GVG) etwa geregelt werden:
- *„Bei der nachfolgenden Abstimmung zum Antrag... zu TOP betr. die bauliche Veränderung sind die Stimmen in folgender Reihenfolge abzugeben: (z.B.) nach Auflistung der WE-Einheiten gemäß TE vom ...“*
- Da der Versammlungsleiter die Art der Stimmabgabe vorgeben darf, also etwa durch Handzeichen oder durch Stimmzettel und auch entscheiden kann und darf, ob zunächst NEIN- oder zunächst JA-Stimmen abgefragt werden, ist auch diese Art der Stimmabgabe m.E. ordnungsmäßig. Denn: Was der Versammlungsleiter kraft seiner Funktion entscheiden darf, kann das Kollektivorgan auch durch Verfahrensbeschluss bzw. Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden.

Bedeutung

- **Bereits der Rechtsausschuss (vgl. BT-Drucks 19/22634, S.44) verkannte nicht, dass dies dazu führen kann, dass die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht, wenn nämlich im Vorfeld nicht abgeschätzt werden kann, ob das Quorum des § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG erreicht werden wird.**

Auslegung des § 21 Abs.2 S. 1 Nr.1 WEG

- **Streitig sind insbesondere 2 Punkte bei der doppelt-qualifizierten Mehrheit:**
- **Welches Stimmrechtsprinzip (gesetzliches oder vereinbartes?) gilt für die abgegebenen Stimmen?**
- **Wie berechnet sich die doppelt-qualifizierte Mehrheit („mindestens“ 50% nach MEA oder „mehr als“ 50%)?**

Meinung 1:

- **Blankenstein** (WEG-Reform 2020, Seite 472; a.A. jetzt in Deckert, Die ETW, Beschlussmuster für die Eigentümerversammlung, 2021, Seite 180) **meinte, es gelte das Kopfprinzip, auch wenn § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG anders als das frühere doppelt qualifizierte Quorum bei der Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG a.F.) und der einmaligen Durchbrechung des Kostenverteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 4 WEG a.F.) nicht mehr auf § 25 Abs. 2 WEG a.F. (Kopfstimmrecht) verweist. Sein Argument: Wohnungseigentümer, die ohnehin mehr als 2/3 der Miteigentumsanteile repräsentieren, erfüllten erst recht das zweite Quorum der Hälfte der Miteigentumsanteile. Auf der anderen Seite erkennt Blankenstein selbst, dass der Gesetzgeber etwa in § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG weiterhin das gesetzliche Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG ausdrücklich in Bezug nehme, was gegen ein Redaktionsversehen sprechen könnte.**

Herrschende Meinung 2:

- Im Einzelfall ist abweichend das **vereinbarte** Stimmrechtsprinzip anzuwenden. Ein Wohnungseigentümer, der Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist, ist beim Stimmrecht nach Einheiten dann mehrfach stimmberechtigt .
- Die Anzahl der Stimmen für eine bauliche Veränderung ist gem. **§ 25 Abs. 2 S. 1 WEG** nach dem gesetzlichen Kopfprinzip zu berechnen, sofern die Wohnungseigentümer nichts Abweichendes/Anderes vereinbart haben.
- BeckOK WEG/Elzer, 44. Ed. 2.4.2021, WEG § 21 Rn. 23; BeckOGK/Kempfle, 1.12.2020, WEG § 21 Rn. 36.

Berechnung der doppelt-qualifizierten Mehrheit

- **Kempfle, Wicke und Rüscher** (BeckOGK/Kempfle, 1.12.2020, WEG § 21 Rn. 35; Palandt/Wicke, BGB 2021, § 21 WEG Rn. 3; Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 118; ferner MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 21 Rn. 39):
- **„Abs. 2 S. 1 Nr. 1 setzt das Erreichen einer doppelt-qualifizierten Mehrheit voraus, nämlich mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass eine bauliche Veränderung, die von einem so großen Teil der Wohnungseigentümer befürwortet wird, typischerweise sinnvoll und angemessen ist und deshalb von allen Wohnungseigentümern bezahlt werden sollte.“**

Berechnung der doppelt-qualifizierten Mehrheit

- **Hügel/Elzer (WEG, 3. Aufl. 2021, WEG § 21 Rn.24):**
- **„Mehrheit der Miteigentumsanteile. Die dem Beschluss zustimmenden Wohnungseigentümer müssen mindestens die Hälfte sämtlicher Miteigentumsanteile iSv § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG repräsentieren. Diese Anforderung soll Missbräuche jedenfalls erschweren.“**

Anmerkung

- Die Gesetzesbegründung („so großer Teil der Wohnungseigentümer“) ist fragwürdig, da das Gesetz nur auf die abgegebenen Stimmen abhebt, was den Demokratiedanken entkräftet und angesichts der Beschlussfähigkeit jeder Versammlung im Extremfall sogar zur Entscheidungsmacht des einzelnen Eigentümers führen kann.
- Schon die Historie der bisherigen doppelt-qualifizierten Mehrheiten (§§ 16 Abs.4 und § 22 Abs.2 WEG a.F.) zeigt, dass „mehr als“ sich immer nur auf **einen (!) Parameter** bezog. Der Gesetzgeber hatte nämlich schon 2007 die Kleinanlage im Blick. Bei „mehr als 50% der MEA“ hätte dies auch heute nur Bedeutung z.B. für die 4-Einheiten-Anlage, wenn die überstimmte Minderheit von 1 Kopf = 25% genau 50% der MEA hält. Als eine vermeidbare **gesetzgeberische Fehlleistung** ist die Formulierung in § 21 Abs.2 Satz 1 Nr.1 WEG n.F. jedenfalls schon zu sehen. Es fehlt ein zweites „mehr als“ oder ein klares „mindestens“. Wörtlich genommen müssten exakt 50% der MEA so abstimmen, was gar nicht angeht.

Lösung

- Ein Wohnungseigentümer, der Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist, ist mehrfach stimmberechtigt.
- Folge ist dann, dass jede wirksame Abbedingung des gesetzlichen Kopfprinzips - egal welches Prinzip dann gilt – zur anderen/mehrfachen Stimmberechtigung führt.
- Die neue doppelt-qualifizierte Mehrheit von einerseits „mehr als zwei Dritteln der Stimmen“ wird nach h.M. nur subsidiär nach dem Kopfstimmrecht des (unveränderten) § 25 Abs. 2 WEG berechnet; vorrangig ist die meist in der Gemeinschaftsordnung festgelegte abweichende Stimmkraft.

unverhältnismäßige Kosten ←...→ Veränderungssperre

- **§ 21 Abs.2 S. 1 Nr.1 letzter Halbsatz WEG lautet „es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden“.**
- **Dies bedeutet, dass diese Einschränkung ohne Anfechtungsklage vom Sondereigentümer immer noch geltend gemacht werden kann, nachdem der Beschluss über die (bloße) bauliche Veränderung selbst bestandskräftig ist.**
- **Dagegen ist der Sondereigentümer mit den Einwendungen aus § 20 Abs.4 WEG (sog. Veränderungssperre) nach Bestandskraft des Beschlusses ausgeschlossen. Hier ist eine Anfechtungsklage notwendig.**

Der bedingte Beschluss als Lösung des Problems

- Hintergrund:
- Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit nicht erreicht, sondern nur die einfache Mehrheit, so ist die bauliche Veränderung beschlossen, deren Kosten werden allerdings nach § 21 Abs. 3 WEG nur auf die (nachweislich) dem Beschluss **zustimmenden** Sondereigentümer verteilt.
- Deshalb sollte man ggf. den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die Bedingung einer gewollten Kostentragung stellen.

vgl. BT-Drucks. 19/22634, S. 44, 45:

- **Jeder Wohnungseigentümer, der die Baumaßnahme befürwortet, sich aber höchstens entsprechend seinem Miteigentumsanteil an den Kosten beteiligen möchte, kann dann bedenkenlos mit „Ja“ stimmen, denn wirksam wird der Beschluss eben nur dann, wenn es nach dem Stimmverhalten zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.**
- -----
- **Die Eigentümer haben zwar nach § 21 Abs. 5 WEG die Kompetenz, zu beschließen, dass die Maßnahme von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu bezahlen ist.**
- **Ein solcher Beschluss wäre aber nach § 21 Abs. 5 Satz 2 WEG (erfolgreich) anfechtbar, da er von § 21 Abs. 3 S. 1 WEG abweicht.**

Zulässigkeit

- Diese bedingte Beschlussfassung ist nach §§ 158 ff. BGB zulässig. Sie ist zu unterscheiden von der unzulässigen bedingten Verkündung eines Beschlusses.
- Der Beschluss über die bauliche Maßnahme ist unbedingt zu verkünden, er wird allerdings nur unter der im Beschluss festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam.
- Nach dem Baubeschluss muss der Verwalter also mit der Durchführung des Beschlusses abwarten.
- **Dafür müssen die Wohnungseigentümer zunächst einen solchen Beschluss über die Kosten fassen, sodann darf dieser Beschluss nicht erfolgreich angefochten werden.**

Beschluss-Muster (Jacoby)

- **(1) Die Eigentümer stimmen folgender baulichen Veränderung: **** [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum***] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nachdem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.**
- **(2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.**

Muster (Blankenstein)

- ... Die Wirksamkeit dieses Beschlusses steht **unter der Bedingung**, dass es auf der Grundlage des Abstimmungsverhaltens der Wohnungseigentümer zu einer Kostenverteilung unter allen Wohnungseigentümern nach Maßgabe von § 21 Abs.2 Satz 1 Nr.1 WEG kommt, also mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Miteigentumsanteile für diesen Beschlussantrag votieren.
- Anmerkung: Bedingung ist hier das Eintreten einer gesetzlichen Rechtsfolge, nicht die leichter festzustellende Bestandskraft eines Kostenbeschlusses.

Lehmann-Richter/Wobst Nr.1

- *„Es werden folgende Beschlüsse gefasst, deren Wirksamkeit voneinander abhängt:*
- *1. Die Dämmung des Daches wird verbessert (nähere Bestimmungen)*
- *2. Die Kosten und Nutzungen werden auf **alle** Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt“*

Lehmann-Richter/Wobst Nr.2

- **Nr.1 „Die Fassade wird energetisch verbessert (nähere Bestimmungen). Die Wirksamkeit des Beschlusses hängt von der Wirksamkeit eines noch in dieser Versammlung zu fassenden Beschlusses ab, mit dem die Kosten und Nutzungen auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentums-anteilen verteilt werden.“**
- **Nr.2 „Die Kosten und Nutzungen werden auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.“**
- Anmerkung: „Wirksamkeit“ hat auch ein angefochtener Beschluss; besser Bestandskraft als Bedingung!

Durchführungsbremse (1)

- Beim Beschluss zur konkreten Beauftragung der baulichen Maßnahme (meist auf der 2. Stufe) kann bei drohender bzw. angekündigter Anfechtung eine „Durchführungsbremse“ im Beschluss eingebaut werden.
- Allerdings sollte bedacht werden, dass der Fachunternehmer sich nicht ewig an sein Angebot gebunden hält.

Durchführungsbremse (2)

- Die **Durchführung/Umsetzung** sollte - im Gegensatz zum endgültigen Wirksamwerden durch Bestandskraft des Kostenbeschlusses - besser **nicht von der „Bestandskraft des (Kostentragungs-)Beschlusses“ abhängig gemacht werden**. Häublein empfiehlt daher, auf eine **Ersatztatsache** abzustellen. Eine hohe „Richtigkeitsgewähr“ biete insofern eine Information des Verwalters *durch den Anfechtenden*.
- Hintergrund
- Unwägbarkeiten, die der Verwalter nicht abschätzen kann, ergeben sich etwa aus der Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (vgl. § 45 Satz 2 WEG) oder bei falschen Auskünften des Gerichts (Übersehen oder Verfächern einer fristgerechten Beschlussanfechtungsklage).

Durchführungsbremse (3)

- **Aber: Wer sagt, dass der Anfechtende überhaupt und wenn ja dann auch richtige Angaben macht?**
- **Ergo sollte - zumindest aus Sicht des Verwalters - besser wie folgt formuliert werden:**
- ***„Der Verwalter soll den Beschluss nur umsetzen, wenn seine Anfrage beim zuständigen Amtsgericht - gestellt frühestens 6 Wochen nach Beschlussfassung - ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage insoweit vorliegt.“***

Fragen

- Sind die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten 4 privilegierten Maßnahmen abschließend?
- Darf ein Split-Klimagerät z.B. in Pandemiezeiten installiert werden?

Antwort

- Die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend, ein Split-Klimagerät fällt nicht darunter.
- Im Regelfall ist die Installation eines derartigen Gerätes mit einem Nachteil i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760
- Auch die Covid-19-Lage rechtfertigt nicht das Anbringen eines Klimageräts an gemeinschaftlichem Eigentum. Hierbei handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die eines Eigentümerbeschlusses bedarf um rechtmäßig sein zu können.
- Fehlende Beschlussfähigkeit muss bereits vorort vom Eigentümer gerügt werden, wenn er hierauf seine Beschlussanfechtung stützen will.
- AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, 50 C 220/20, ZMR 2021, 845

Frage

- **Wer ist für die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum seit der WEG-Reform zuständig?**

Antwort 1

- Die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG **auch in verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaften** nur durch die Gemeinschaft möglich, **selbst wenn das Verfahren bereits vor dem 1.12.2020 anhängig war** (Fortführung von Kammer, Urteil vom 28.01.2021 – 2-13 S 155/19, ZMR 2021, 342).
- Ein Eigentümer ist nicht berechtigt, Ansprüche im eigenen Namen für die Gemeinschaft geltend zu machen. Bei Klagen gegen einen Eigentümer wird die verwalterlose Gemeinschaft jedoch nur von den übrigen Eigentümern vertreten.
- LG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2021, 2-13 S 46/20 (Rev. zugelassen), ZMR 2021, 412

Antwort 2

- Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG n.F. ist die Gemeinschaft - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf **Beseitigung** von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig.
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026 m. Anm. Agatsy
- Anmerkung: Streitig ist, inwieweit der Sondereigentümer mittelbare Beeinträchtigungen insoweit abwehren darf, die z.B. den Verkehrswert des Sondereigentums reduzieren.

Frage

- **Darf - wenn man unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor - durch Beschluss das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt werden?**

Antwort

- 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.
- AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21, ZMR 2022, 336

Tschüß

