

**16. Münsteraner Verwalterkonferenz
am Donnerstag, dem 17.01.2018,
10.10 – 11.00 Uhr
im Mövenpick Hotel Münster
Kardinal-von-Galen-Ring 65,
48149 Münster**

**Referent: Dr. Olaf Riecke
BaumWEG 1, 22589 Hamburg
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
www.riecke-hamburg.de**



Vortragsthema: Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Unterthemen

- Rechtsfälle aus NRW, entschieden in NRW oder in Karlsruhe
- Sonstige Rechtsprechung
- soweit sie nicht in Spezialvorträgen behandelt werden wird -

Änderung der LBauO NRW

(Gesetz vom 21.07.2018, GVBl. NRW, S. 421)

- **Ab 01.01.2019 gilt § 47 Abs. 3 Satz 3 n.F. :**
- "Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare **besitzhabende Person** sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese **Verpflichtung selbst.**"
- Bisher hieß es in § 49 Abs. 7 a.F.:
- Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der **unmittelbare Besitzer** sicherzustellen, es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung **bis zum 31.03.2013** selbst übernommen.

Frage

- Steht die LBauO NRW (a.F. bzw. n.F.) einem Beschluss, der die einheitliche Installation, Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder nebst Finanzierung vorsieht, entgegen?
-
- Die Problematik des § 10 Abs.6 WEG wird hier ausgespart, da diese Thematik schon Gegenstand des anschließenden Vortrags von Professor Jacoby ist.

Sachverhalt It. AG Mettmann

- Es wurde zu TOP 13 "Abstimmung über die Organisation zur Erfüllung der Rauchmelderpflicht" beschlossen:
- **Vorschlag 2**: Die Verantwortung für die Installation, Wartung und Prüfung der Rauchmelder obliegt der gesamten Eigentümergemeinschaft, der Verwalter wird beauftragt, **die Maßnahme durch die von der Versammlung ausgesuchte Firma E. durchführen zu lassen**. Die Anschaffungskosten sollen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die laufenden Kosten für die Wartung und Prüfung sollen über die Jahresabrechnung nach dem Verteilerschlüssel Miteigentumsanteil umgelegt werden. **Die Rauchmelder befinden sich im Gemeinschaftseigentum**. Die Eigentümer haben sicherzustellen, dass ihre Wohnungen für den Einbau zugänglich sind. (...)
Ergebnis: Dafür: 20 Stimmen, Dagegen: 8 Stimmen, Enthaltung: 1 Stimme"
Mithin kam ein Beschluss zum Vorschlag 2 zustande.
- vgl. AG Mettmann, Urteil vom 14.02.2017 – 26 C 3/16, bestätigt durch LG Düsseldorf, Urteil vom 20.09.2017 – 25 S 32/17 ----->

Beschlusskompetenz bejaht

- Der Beschluss über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ist von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt. Denn das nordrhein-westfälische Landesrecht sieht in § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NRW a.F. eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vor.
- Dabei ist es unerheblich, ob sich die öffentlich-rechtliche Pflicht an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband, an die Mitglieder der Gemeinschaft als Mitberechtigte an dem bebauten Grundstück oder an den einzelnen Wohnungseigentümer richtet (vgl. LG Dortmund, ZMR 2016, 642, Rn. 43; LG Bochum, WuM 2016, 638). Es kommt dabei auch nicht zu einem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum der Kläger.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 20.09.2017, 25 S 32/17 -----→ BGH

Düsseldorfer Urteil vom BGH bestätigt

- Die Wohnungseigentümer können - bei Bestehen einer entsprechenden Verpflichtung nach der Landesbauordnung - den zwingenden **einheitlichen** Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen auch dann wirksam beschließen, wenn dadurch Wohnungen einbezogen werden, in denen **Eigentümer bereits funktionstüchtige Rauchwarnmelder selbst angebracht** haben.
- Auch wenn nach der Landesbauordnung der „*unmittelbare Besitzer*“ und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen habe, hindere das die Wohnungseigentümer nicht, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch ein Fachunternehmen zu beschließen.
- BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17 (bis 16.1.2019 lag nur eine Pressemitteilung des BGH vor)

Frage

- **Wurde die Unbestimmtheit („*gepflasterte Fläche*“) eines Beschlusses über die Abstellfläche für Fahrräder nicht (fristgerecht binnen 2 Monaten ab Beschlussfassung) vom Anfechtungskläger gerügt, ist sie ggf. trotzdem zu beachten?**
- **Vorläufer-Beschluss zum „veganen Reiten“:**
- "Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen." (LG Itzehoe, Urteil vom 28.05.2014, 11 S 58/13, ZMR 2014, 912: Nichtig!).

Antwort

- Die Unbestimmtheit wurde von den Klägern nicht gerügt, war aber deswegen zu beachten, weil sie zur Nichtigkeit des Beschlusses (hier: über die Abstellfläche für Fahrräder) führt.
- Soweit der Beschluss zu TOP 17 auf „diese gepflasterte Fläche“ als Fläche zum Abstellen der Fahrräder Bezug nimmt, ergibt sich aus dem Beschlusstext selbst nichts darüber, welche Fläche genau damit gemeint ist.
- LG Dortmund, Urteil vom 05.12.2017, 1 S 28/17, ZMR 2018, 350 = ZWE 2018, 270;
- Vorinstanz: AG Gladbeck, Urteil vom 04.01.2017, 51 C 20/16.

Fragen

- Als TOP war „generell das Thema >Tierhaltung< und wie viele“ vom Verwalter angekündigt.
- Beschlossen wurde: „Die Hundehaltung wird nur durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gestattet. Die übrigen Bestimmungen der Hausordnung (!?) bleiben weiterhin für alle Miteigentümer verbindlich. Die Miteigentümer sind verpflichtet (!?), bei Vermietung die jeweils gültige Fassung der Hausordnung in den Mietvertrag aufzunehmen.“

- Bedenklich? Zu unbestimmt? Teilnichtig?

Antwort

- Der TOP „generell das Thema >Tierhaltung< und wie viele“ kündigt eine Änderung der Hausordnung in Bezug auf die Hundehaltung ausreichend an.
- Ein Beschluss lautend:
- „Die Hundehaltung wird nur durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gestattet. Die übrigen Bestimmungen der Hausordnung bleiben weiterhin für alle Miteigentümer verbindlich. Die Miteigentümer sind verpflichtet, bei Vermietung die jeweils gültige Fassung der Hausordnung in den Mietvertrag aufzunehmen.“
- ist auch dann ordnungsmäßig, wenn Streit darüber besteht, welches die aktuelle Hausordnung ist, jedoch alle Exemplare keine derartige Regelung bereits enthalten.
- **Der Schlusssatz ist keine konstitutive Verpflichtung (wäre nichtig), sondern als bloße Aufforderung anzusehen.**
- AG Bonn, Urteil vom 10.01.2019, 27 C 95/18

Frage

- **Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter erfolgte.**

- **Liegt eine werdende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor, wenn bei Existenz wirksamer Erwerbsverträge und Eintragung von Auflassungsvormerkungen der Bauträger insolvent wird und es weder durch ihn noch durch den Insolvenzverwalter zur Besitzübergabe kommt?**

Antwort

- **Von einer werdenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach Insolvenz und Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter bei Existenz wirksamer Erwerbsverträge und Eintragung von Auflassungsvormerkungen auszugehen.**
- **Der „freiwilligen“ Besitzübergabe entspricht die Freigabe durch den Insolvenzverwalter.**
- Wird ein Anwalt vom Verwalter im Rahmen zweier Anfechtungsverfahren für die verklagten „übrigen Wohnungseigentümer“ mandatiert, so schulden (hier: nach Insolvenz des Bauträgers) die einzelnen werdenden Wohnungseigentümer dem Anwalt die auf sie entfallenden Anwaltskosten (ohne Mehrvertretungsgebühr).
- **LG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.2018, 18a O 7/18; str.**

Anmerkung

- **Durch die Freigabe des Insolvenzverwalters hat der Schuldner/ Bauträger wieder seine zuvor nach § 80 InsO verlorene Verfügungsbefugnis zurückerlangt.**
- **Er allein könnte jetzt den Erwerbern den notwendigen Besitz an ihren Wohnungs- oder Teileigentumen real übertragen.**
- **Die Freigabe als solche hat eine solche Wirkung noch nicht. Sie wird nicht einmal gegenüber dem Erwerber erklärt. Seine Kenntnis hiervon reicht nicht aus.**

Fragen

- **Kommt eine zeitlich begrenzte gerichtliche Verwalter(wieder- und weiter-)bestellung für 1 Jahr in Betracht?**
- **Müssen Vergleichsangebote eingeholt werden?**

Antwort

- Ein Verwalterkandidat, der sich als GbR zum Verwalter wählen ließ, den nichtigen Beschluss verkündete und im Vor-Prozess die Verfahrenskosten nach § 49 Abs.2 WEG zu tragen hatte, ist ungeeignet.
- **Ein vom Gericht als Interimsverwalter (für 6 Monate) eingesetzter Verwalter kann nach Vorbefassung der Eigentümerversammlung und entsprechendem Negativbeschluss ohne Einholung von Alternativangeboten vom Gericht für ein weiteres Jahr als Verwalter im Wege der Beschlussersetzung eingesetzt werden.**
- **Beachte: Die Einholung von Alternativangeboten wäre hier Aufgabe der Wohnungseigentümer.**
- **AG Bonn, Urteil vom 16.08.2018, 27 C 52/18, ZMR 2018, 960**

Fragen

- Darf der Verwalter - ohne Beschluss - einen Rechtsanwalt für die verklagten Wohnungseigentümer mit der Vertretung im Berufungsverfahren zu beauftragen?
- Führt die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Verwaltervertrag zwingend auch zur Ungültigkeit des Bestellungsbeschlusses?
- Müssen Alternativangebote vorliegen?

Antwort 1

- **Der Verwalter ist berechtigt - ohne Beschluss - einen Rechtsanwalt für die verklagten Wohnungseigentümer mit der Vertretung im Berufungsverfahren zu beauftragen, da Fristen zu wahren sind.**
- **Für die Neubestellung eines Verwalters sind Alternativangebote vorzulegen; dies muss nicht zwingend schon mit der Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgen. Wenn bei der Bestellung lediglich die Angebote aller Verwalterkandidaten auf der Basis von Nettovergütungen vorlagen, so ist dies für den Bestellungsbeschluss, der nur die Angabe von Eckdaten des Verwaltervertrages erfordert, unschädlich.**
- **LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17**

Antwort 2

- Wird unter einem TOP sowohl über die Bestellung des Verwalters als auch über den Abschluss des Verwaltervertrages Beschluss gefasst, so liegen **teilbare** Beschlussgegenstände vor.
- Die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Vertrag führt **nicht** zwingend über § 139 BGB auch zur Ungültigkeit der Bestellung (**a.A.** LG Frankfurt/M. ZMR 2018, 62).
- LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17

Frage

- **Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgte und im Zusammenhang damit geregelt wird, dass dieses Sondereigentum vom Sondereigentümer instandzuhalten ist:**
- **Wen trifft die Instandhaltungspflicht bzgl. der Außenfenster?**

Antwort

- **Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgte und im Zusammenhang damit geregelt wird, dass diese Bauteile vom Sondereigentümer instandzuhalten sind, so ist diese Regelung als Ausnahme u.a. von **§ 16 Abs.2 WEG** eng auszulegen.**
- **Die Einschränkung „wenn sie zum Sondereigentum gehören“ führt dazu, dass es mangels eindeutiger abweichender Regelung bei Annahme zwingenden gemeinschaftlichen Eigentums bei der gesetzlichen Zuständigkeits- und Kostenregelung verbleibt.**
- Wenn die Instandsetzung der Fenster streitig ist, besteht nur ein Anspruch auf Überprüfung der Fenster, nicht bereits auf deren Erneuerung.
- **LG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 29 S 66/18**

Frage

- **Kann dem Bonner Verwalter eine pauschale Sondervergütung (z.B. 200 Euro) für die Zuarbeit ggü. dem Anwalt des Verbandes beim Hausgeldinkasso per Beschluss - in Übereinstimmung mit dessen Verwaltervertrag - zugebilligt werden?**

Antwort

- Durch Beschluss kann nicht - auch wenn eine derartige (nichtige) Regelung im Verwaltervertrag existiert - eine pauschale von der Forderungshöhe unabhängige Sondervergütung (200 Euro) für den WEG-Verwalter für die Zuarbeit im Rahmen der gerichtlichen Beitreibung von Hausgeldern durch einen Anwalt wirksam beschlossen werden.
- Sonst könnte der Verwalter bei kleinen Streitwerten mehr Honorar bekommen als der Anwalt (a.A. noch AG Bonn, Urteil vom 24.01.2018, 27 C 136/17, ZMR 2018, 452).
- LG Köln, Urteil vom 29.11.2018, 29 S 48/18

Fragen

- **Wenn keine Beschlusskompetenz zur Auferlegung von Leistungspflichten zu baulichen Änderungen besteht (vgl. LG Frankfurt/M., Urteil vom 26.11.2018, 2-09 S 88/17), kann dann eine wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht beschlossen werden?**
- **Kann der Wohnungseigentümer qua Beschluss über die neue Hausordnung zu Leistungspflichten im Gebäude verpflichtet werden?**
- **Was bedeutet die Ablehnung der Fremdvergabe von Dienstleistungen? Mittelbare Leistungspflicht?**

Antwort 1

- **1. Ein Eigentümerbeschluss, durch welchen den Eigentümern eine wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht auferlegt wird, in dem beschlossen wird, die Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen entweder durch den Eigentümer selber oder durch ein von ihm zu beauftragendes Unternehmen ausführen zu lassen, ist nichtig.**
- **2. Es ist ureigenste und von Gesetzes wegen unentziehbar eingeräumte Aufgabe des Verwalters und nicht der Wohnungseigentümer, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für die Gemeinschaft derart aufzubereiten, dass sie nur über ihr „Ob“ und „Wie“ zu entscheiden hat.**
- **LG Dortmund, Urteil vom 24.04.2018, 1 S 109/17, ZMR 2018, 615**

Antwort 2

- **Die Ablehnung der Fremdvergabe von Dienstleistungen durch Negativbeschluss ist nicht identisch mit der Begründung von Leistungspflichten zulasten des Sondereigentümers.**
- Der Negativbeschluss hat keine Sperrwirkung; er lässt die Rechtslage unverändert. Eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG kommt nur in Betracht, wenn der Antrag alternativlos ist.
- **Durch Mehrheitsbeschluss kann über die Hausordnung ein Sondereigentümer zu Dienstleistungen verpflichtet (Merle in Bärmann, WEG, § 21 Rn. 99, falsch bis sehr fraglich) werden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (Treppenhausreinigung), nicht aber auf öffentlichem Grund.**
- **AG Krefeld, Urteil vom 15.12.2017, 13 C 22/17, ZMR 2018, 378**

Fragen

- **Darf in einer vermieteten Teileigentumseinheit „Büroetage“ eine Einrichtung betrieben werden, die stationäre Intensiv- und Beatmaßungsmaßnahmen erbringt?**
- **Ist diese zweckwidrige Nutzung (durch den Mieter) von den Eigentümern zu dulden?**

Antwort

- In einer vermieteten Teileigentumseinheit „Büroetage“ darf keine Einrichtung betrieben werden, die stationäre Intensiv- und Beatmaßungsmaßnahmen erbringt.
- Dem steht die Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter entgegen.
- Im Büro werden im Wesentlichen schriftliche Arbeiten erbracht und Telefonate geführt. In der Einrichtung werden 7 Tage die Woche bis zu 4 Patienten vorort versorgt. Außerdem kommt es häufig zu Notarzt- und Rettungswageneinsätzen.
- LG Bochum, Urteil vom 16.07.2018, I-1 O 318/17, ZMR 2018, 850

Sonstige Rechtsprechung

▪ Fragen zur Abmeierungsklage (§ 18 WEG)

- Darf Sondereigentum komplett bei bestehendem Bruchteils-eigentum entzogen werden, wenn nur einem der Bruchteilseigentümer Verfehlungen angelastet werden?
- Kommt eine Entziehung des Wohnungseigentums wegen gemeinschaftswidrigen Verhaltens in Betracht, wenn dieses Verhalten nicht bereits Gegenstand einer Abmahnung war?

§ 18 WEG lautet

- (1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu
- (2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, **wenn**
 - **1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;**
 - **2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet ...**

§ 19 Abs.2 WEG lautet

- **Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG bis zur Erteilung des Zuschlags die in § 18 Absatz 1 WEG bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.**

Antwort 1

- **Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach **§ 18 Abs.1 und Abs.2 Nr. 1 WEG** verwirklicht.**
- **Der Nichtstörer ist analog § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt, den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnungseigentumsanlage entfernt und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.**
- **BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17**

Antwort 2

- **Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fort, ist hinsichtlich des fortgesetzten Verhaltens eine Abmahnung grundsätzlich entbehrlich.**
- **BGH, Beschluss vom 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525**

Antwort 3 (Berlin grüßt Düsseldorf)

- Im Rahmen des Entziehungsverfahrens gestützt auf **§ 18 Abs.2 Nr.2 WEG (Zahlungsverzug)** bedarf es wegen der Abwendungsmöglichkeit nach **§ 19 Abs.2 WEG** keiner vorherigen Abmahnung.
- Bei einem (auch) auf **§ 18 Abs.1 WEG** gestützten Entziehungsverfahren gibt es **keine Abwendungsbefugnis, dafür ist eine Abmahnung** (vgl. LG Düsseldorf ZMR 1991, 314: Auf die Form der Abmahnung - mündlich oder schriftlich - kommt es dabei nicht an) erforderlich.
- Bei mehrfachen gleichartigen Verstößen bedarf es nicht mehrerer Abmahnungen.
- Die fortlaufend unpünktliche Erfüllung von Wohngeldansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Entziehung des Wohnungseigentums nach **§ 18 Abs. 1 WEG** rechtfertigen (BGH, Urteil vom 19.01.2007, V ZR 26/06, ZMR 2007, 465).
- **LG Berlin, Urteil vom 24.11.2017, 53 S 46/16, ZMR 2018, 246**

Bauliche Maßnahmen iwS

- **Frage**
- **Welche Qualität von Trittschallschutzmaßnahmen muss bei der Fußbodenrenovierung bzw. beim Dachgeschossausbau eingehalten werden?**

Antwort 1

- Die Entfernung von auf einer als Holzbalkendecke ausgeführten Geschosdecke eines im Jahre 1909 errichteten Gebäudes vorhandenen Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleum-Belag nebst Spanplatte) und die Verlegung von Eichenparkett mit einer Stärke von 22 mm auf der alten Geschosdecke durch einen Wohnungseigentümer im Rahmen von Renovierungsarbeiten führt nicht zu einem das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigenden Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer, wenn der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1909 geltende Schallschutz < hier: auch der Schallschutz gemäß DIN 4109 (1962) > eingehalten wird (Bestätigung von LG Hamburg, ZMR 2017, 828 als Vorinstanz).
- Die anderen Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Beibehaltung eines die Mindestanforderungen übersteigenden Schallschutzes.
- BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17

Antwort 2

- Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden.
- **BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16, ZMR 2018, 689**

Frage

- **Stellt die Errichtung eines Geräteschuppens einen Nachteil im Sinne des § 14 Nr.1 WEG dar?**

Antwort

- Die Errichtung eines Geräteschuppens auf einem weiträumigen Gelände ist kein Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.11.2018, 2-09 S 26/18

Fragen

- **In der Gemeinschaftsordnung heißt es: zur „freien Gestaltung“ der Terrassenfläche (SNR) ...**
.....
- **Darf der Sondernutzungsberechtigte einen „Fahnenmast“ aufstellen und die Flagge seines Lieblingssportvereins hissen?**
- **Darf der Sondernutzungsberechtigte einen oder mehrere Gartenzwerge aufstellen?**

Antwort

- Wer die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung begehrt, muss erst einmal die Eigentümerversammlung anrufen, dann erst kommt eine Feststellungs- oder Zustimmungsklage in Betracht (LG München I ZMR 2015, 799).
- Ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur „freien Gestaltung“ der Terrassenfläche (SNR) nicht **eindeutig** als Abbedingen des **§ 22 Abs.1 WEG** zu verstehen, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. **Das Aufstellen von 4 m hohen Fahnenmasten fällt eher nicht unter diese „freie Gestaltung“.**
- Das Aufstellen eines Gartenzwergs im Bereich der SNR-Fläche stellt **keine bauliche Veränderung** dar.
- **AG München, Urteil vom 28.02.2018, 481 C 793/17, ZMR 2018, 458**

Fragen

- **Stellt das bloße Anbringung einer Markise (= nicht ausgerollter Zustand) bereits eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG dar?**

- **Mit welchem Antrag kann die vom Pächter eines Wohnungseigentümers angebrachte Markise in der Zwangsvollstreckung letztlich beseitigt werden?**

Antwort

- Die Anbringung einer Markise ist als solche eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG.
- Vom verpachtenden Teileigentümer kann verlangt werden, dass er auf seinen Pächter einwirkt, um die Beseitigung der Markise zu erreichen.
- Solange nicht feststeht, ob der Pächter kooperiert, kann nicht ein Zwangsgeld tenoriert werden, weil offen ist, ob die Vollstreckung nach § 887 ZPO (vertretbare Handlung) oder nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlung) zu erfolgen hat.
- AG München, Urteil vom 18.04.2018, 481 C 16896/17 (PM)

Frage

- Besteht noch die Möglichkeit einen Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung durchzusetzen, wenn die Individualansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer auf Beseitigung verjährt sind?

Antwort

- Ist der Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands gemäß **§ 21 Abs.5 WEG beschließen** (vgl. LG Hamburg ZMR 2016, 129; Staudinger/Lehmann-Richter § 22, Rn. 132: **Unverjährbarer Duldungsanspruch!**).
- Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs führt nicht dazu, dass der Zustand legalisiert wird; ein Instandsetzungsanspruch - ausüben durch den Verband - bleibt bestehen.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856

Fragen

- **Stellt das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar?**
- **Darf - bei Bestehen eines Kinderspielplatzes - der in der Gemeinschaftsordnung als „Ziergarten“ bezeichnete Teil des Gartens (hier: Sondernutzungsfläche) zum Spielen von Kindern genutzt werden?**

Antwort

- **Zu einem geordneten Zusammenleben von Miteigentümern gehört, dass spielende Kinder anderer Miteigentümer beziehungsweise deren Mieter und dazugehörige auch größere Spielgeräte, soweit sie nicht übermäßig stören, hingenommen werden müssen.**
- **Das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin stellt keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar (so schon Vorinstanz AG München ZMR 2018, 277, a. A. LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562); anderes gilt für Kinderspielhäuser.**
- **Die Bezeichnung als „Ziergarten“ schließt die Nutzung des Gartens (hier: Sondernutzungsfläche) zum Spielen von Kindern – auch bei Bestehen eines Kinderspielplatzes - nicht aus.**
- **LG München I, Beschluss vom 20.12.2017, 1 S 17182/17, ZMR 2018, 862**

Frage

- **Wenn der Sondernutzungsberechtigte (nur) den „Charakter des Nutzungsgegenstandes“ nach der Gemeinschaftsordnung nicht ändern darf:**
- **Ist eine Einzäunung der Fläche mit einem 1,5 m hohen lichtundurchlässigen Zaun erlaubt?**
- **Besteht die generelle Notwendigkeit eines formellen Beschlusses bei baulichen Veränderungen (z.B. einer Zaunerrichtung)?**

Antwort

- **1. Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen** (vgl. bereits LG Hamburg ZMR 2013, 373; a.A. Lehmann-Richter in Staudinger § 22 WEG Rn. 27 und Häublein NZM 2007, 753, 754). **Die bloße Zustimmung aller (beeinträchtigten) Miteigentümer reicht nicht aus** (a.A. Lehmann-Richter in Staudinger, 2018, § 22 Rn. 68 ff).
- Für diese Sichtweise spricht bereits der Wortlaut von § 22 Abs. 1 S. 1 WEG, wonach bauliche Veränderungen beschlossen werden können, wenn jeder Eigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- Eine tatsächliche Trennung zwischen Beschlussfassung (Genehmigung) einerseits und Zustimmung andererseits erfolgt nicht.
- **2. Wenn der Sondernutzungsberechtigte den „Charakter des Nutzungsgegenstandes“ nach der Gemeinschaftsordnung nicht ändern darf, so scheidet eine Einzäunung der Fläche mit einem deutlich über (nach der Landesbauordnung zulässigen) 1,5 m hohen lichtundurchlässigen Zaun aus.**
- **LG Hamburg, Urteil vom 20.12.2017, 318 S 10/17, ZMR 2018, 433**

Fragen

- **Wie ist über einen Antrag, die *„Geräuschbelästigung von der Heizanlage ausgehend abzumildern und hierfür einen Betrag von maximal 5.000,-- Euro aufzuwenden“* zu entscheiden?**

- **Wann und von wem sind dem Wohnungseigentümer die Kosten für die Einholung eines Privat-Gutachtens zu erstatten? Vom Verband? Von den Miteigentümern?**

Antwort

- Wenn der Verwalter als Vollzugsorgan der Gemeinschaft den aufgrund des Antrags gefassten Beschluss, die „*Geräuschbelästigung von der Heizanlage ausgehend abzumildern und hierfür einen Betrag von maximal 5.000,-- Euro aufzuwenden*“ gar nicht umsetzen/vollziehen könnte und auch eine Auslegung als Grundbeschluss ausschied, dann entsprach allein ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Die Kosten für die eigenmächtige Einholung eines Gutachtens kann der Sondereigentümer in der Regel – Ausnahme: Ermessensreduzierung auf Null – nicht von den Miteigentümern erstattet verlangen. Der Verband ist nicht passivlegitimiert.
- LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2018, 318 S 44/18

Frage

- **Wie ist die begehrte (oder bereits umgesetzte) Anbringung von Außen-Jalousien (sog. Verschattungsanlagen) zu qualifizieren?**

Antwort 1

- **1. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gem. § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren.**
- Dass über die konkrete Ausführung und Realisierung nach Angebotsvorlage durch den Verwalter noch durch gesonderten Beschluss entschieden werden sollte, wirkt sich nicht zugunsten der duldungspflichtigen Wohnungseigentümer aus, wenn sie sich ausschließlich gegen die Maßnahme als solche wenden, ohne die konkrete Ausführung zu beanstanden. ----->

Antwort 2

- 2. Liegt ein wirksamer Wohnungseigentümerbeschluss nicht vor, besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen zu dulden, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums dient.
- Unter Instandsetzung ist nämlich auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen, so dass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird. -----→

Antwort 3

- **3. Da zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum gehört, ist die öffentlich-rechtliche Erforderlichkeit der Anbringung der Verschattungsanlagen zu prüfen.**
- **BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17**



Antwort 4

- 4. Fehlt es an der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit, wäre ein Beseitigungsverlangen rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn es auf eine Leistung zielt, die alsbald zurückzugewähren wäre, weil der Wohnungseigentümer Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG zur Vornahme der Maßnahme hat, etwa weil die von der Maßnahme nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt haben oder es an einer Beeinträchtigung, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, fehlt.
- BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17

Antwort 5

- 5. Ist die Anbringung der Jalousien als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren und gelingt es den betreffenden Wohnungseigentümern, eine Genehmigung der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss mit der für eine Modernisierung erforderlichen Mehrheit herbeizuführen, stünde dies einem Beseitigungsverlangen nicht entgegen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Maßnahme i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG unbillig beeinträchtigt würden.
- Unbillig können nur solche Nachteile sein, die über einen Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG hinausgehen und bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.
- BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17

Rund um die Eigentümerversammlung

- **Frage**
- **Kann wirksam ein Beschlussergebnis unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht?**

Antwort

- Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.
- BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17

Frage

- **Kann ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdunternehmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen?**

Antwort

- Ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdfirmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen, entspricht jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert waren.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537

Fragen

- **Ab wann ist von einer werdenden Eigentümergemeinschaft auszugehen?**
- **Gilt beim zu Unrecht erfolgten Stimmrechtsausschluss die Relevanztheorie oder kommt es auf die widerlegbare Kausalitätsvermutung an?**

Antwort

- Hat allein der Erwerber es nach Vorliegen aller Umschreibungsvoraussetzungen in der Hand, die Bucheigentümerstellung des Aufteilers zu beenden, ist er als werdender Eigentümer berechtigt und verpflichtet.
- Wurde der Erwerber nicht von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sondern nur von der Abstimmung, so lässt sich eine Kausalität bei Hinwegdenken des Stimmverbots verneinen, wenn auch unter Berücksichtigung der Stimmenanteile des Anfechtenden dennoch eine Mehrheit zustande gekommen wäre.
- Der Ansicht von Häublein (Staudinger § 25 Rn. 235) zur Relevanztheorie ist nicht zu folgen.
- LG München I, Urteil vom 10.10.2018, 1 S 2806/18

Frage

- Kann wirksam durch Beschluss die Frage, ob der Vertrag der WEG mit dem Architekten fristlos und/oder ordentlich gekündigt werden soll einer Anwaltskanzlei überlassen werden?

Antwort

- Ein Beschluss, der die Frage, ob der Vertrag der WEG mit dem Architekten fristlos oder ordentlich gekündigt werden soll, einer Anwaltskanzlei überlässt, delegiert Aufgaben der Eigentümerversammlung unzulässig auf Dritte, ist zu unbestimmt und sogar nichtig.
- Soll eine Anwaltskanzlei nach Stundenhonorar für die WEG tätig werden, sind bei größerem Umfang der Tätigkeit mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Kostenobergrenzen müssen im Beschluss nicht festgelegt werden.
- AG München, Urteil vom 30.08.2018, 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034

Fragen

- **Begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die WEG als Verband?**
- **Darf der Einzelne ohne Ermächtigungsbeschluss den Verwalter auf Beschlussvollziehung verklagen?**
- **Haftet der Verband dem Einzelnen, wenn Handwerker schuldhaft am Sondereigentum Schäden verursachen?**

Antwort 1 und 2 (zu Einzelheiten s. Vortrag Dr. Elzer)

- **1. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 94/11, Rn. 17 ff.; Urteil vom 25.09.2015, V ZR 246/14, Rn. 15).**
- **2. Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden.**
- **BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777**

Antwort 3 (zu Einzelheiten s. Vortrag Dr. Elzer)

- **3. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB;**
- **für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sonder Eigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (Abgrenzung zu dem Senatsbeschluss vom 22.04.1999, V ZB 28/98, BGHZ 141, 224 ff.).**
- **BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777**

Frage

- **Wer ist nach einem Verwalterwechsel im Januar zur Erstellung der Jahresabrechnung des Vorjahres verpflichtet?**

Antwort

- Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist.
- Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung - die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.
- BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 89/17, ZMR 2018, 523

Fragen

- zur Fortgeltung beim Wirtschaftsplan pp:

Kann wirksam die unbefristete Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans beschlossen werden?

Kann wirksam ein genereller Beschluss gefasst werden, dass jeder Wirtschaftsplan fortgelte bis ein neuer beschlossen werde?

- **Ergibt die Jahresabrechnung eine „negative Abrechnungsspitze“:**
- **Ist dies ein Guthaben des Eigentümers auch wenn er auf den Wirtschaftsplan nichts gezahlt hat?**

Antwort 1

- Für eine Fortgeltungsklausel in einem Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan besteht eine Beschlusskompetenz (a. A. LG Itzehoe ZMR 2014, 144).
- Nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung begrenzt sich der Anspruch auf Forderungen aus dem Wirtschaftsplan auf den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Betrag.
- Hat der Wohnungseigentümer keine Vorauszahlungen auf den Wirtschaftsplan erbracht, stellt eine „negative Abrechnungsspitze“ keine Forderung des Wohnungseigentümers dar, gegen welche die WEG die Aufrechnung erklären kann/muss.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2018, 2-13 S 92/17

Antwort 2

- **Es besteht Beschlusskompetenz für die unbefristete Fortgeltung eines konkreten Beschlusses über einen Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wirtschafts- und Kalenderjahr.**
- **Ein genereller Beschluss, dass jeder Wirtschaftsplan fortgelte bis ein neuer beschlossen werde, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**
- Der Antrag auf Feststellung der Beschlussnichtigkeit und der Antrag auf Ungültigerklärung desselben Beschlusses können im Verhältnis Haupt- und Hilfsantrag gestellt werden, mit der Folge, dass der zweite Antrag wegen Fristablaufs gemäß § 46 WEG (trotz einheitlichen Streitgegenstandes?!) unbegründet ist.
- **LG Hamburg, Urteil vom 20.12.2017, 318 S 15/17, ZMR 2018, 357 (= BGH V ZR 2/18)**

Fragen

- **Ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan 2018“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt?**
- **Wann muss der Wirtschaftsplanentwurf vorgelegt werden?**

Antwort

- Wenn keine verschiedenen Versionen eines Wirtschaftsplans existieren, ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt.
- Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden (vgl. LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537).
- **LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2018, 2-13 S 112/17**

Fragen

- **Wie ist ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, die nur Ist-Zahlungen und Ausgaben enthält sowie ein Ergebnis als „Nachzahlung/Summe“ nennt, zu bewerten?**
- **Müssen Forderungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung auseinander gehalten werden?**

Antwort

- Soll mit der Jahresabrechnung eine (weitere) Anspruchsgrundlage für die im Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgelder geschaffen werden, ist der entsprechende Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dies ist bei einer Abrechnung, die nur tatsächliche Zahlungen und Ausgaben enthält und ein Ergebnis als „Nachzahlung/Summe“ vorsieht, der Fall.
- Forderungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung (Abrechnungsspitze) stellen unterschiedliche Streitgegenstände dar, so dass eine Anspruchsänderung nur im Wege der Klageänderung möglich ist.
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 25.10.2018, 2-13 S 68/18

Frage

- **Wer schuldet die jeweiligen Sonderumlagenbeiträge bei gestreckter Fälligkeit und Eigentümerwechsel?**
- -----
- § 271 BGB: Ist eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen, so kann der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, der Schuldner sie sofort bewirken.
- § 28 Abs.2 WEG: Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

Antwort

- **1. Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde.**
- **2. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs.2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.**
- **BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 257/16, ZMR 2018, 527**

Fragen

- **Rechtfertigen mehrfache ausländerfeindliche Äußerungen gegenüber den Anfechtungsklägern die Ungültigerklärung des Verwalterbestellungsbeschlusses?**
- **Bedarf es dreier Alternativangebote, wenn eine GmbH statt des Alleingesellschafters als Einzelkaufmann als neuer Verwalter bestellt werden soll?**

Antwort 1

- **Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters kann wegen fehlender Neutralität und eines zerstörten Vertrauensverhältnisses für ungültig zu erklären sein, wenn eine Gesamtabwägung aller maßgeblichen Punkte (hier: u. a. mehrfache ausländerfeindliche Äußerungen gegenüber den klagenden Sonder Eigentümern) zu dem Ergebnis führt, dass die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu sämtlichen Wohnungseigentümern ausgeschlossen erscheint.**
- **LG Itzehoe, Urteil vom 26.01.2018, 11 S 33/17, ZMR 2018, 436**

Antwort 2

- **Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, so dass Alternativangebote einzuholen sind.**
- **LG Frankfurt, Beschluss vom 26.03.2018, 2-13 S 27/18, ZMR 2018, 788**

Frage

- **Ist die vom Beschluss vorgesehene unbefristete Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum gegen eine Einmalzahlung eine nichtige Bestellung eines Sondernutzungsrechts oder eine Gebrauchsregelung?**

Antwort

- **Für die (langfristig) befristete und auch für die unbefristete Vermietung - unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung - von gemeinschaftlichem Eigentum gegen eine Einmalzahlung in die Rücklage besteht Beschlusskompetenz.**
- Nach Versäumung einer der beiden materiell-rechtlichen Ausschlussfristen des § 46 WEG ist nur zu prüfen, ob eine Beschlussnichtigkeit gegeben ist.
- **Die Langzeitvermietung anstelle einer Begründung von Sondernutzungsrechten stellt keinen Rechtsmissbrauch dar.**
- **LG Berlin, Urteil vom 29.05.2018, 85 S 43/16, ZMR 2018, 847**

Frage

- **Zur Abgrenzung Beseitigungsanspruch gegenüber Schadensersatzanspruch:**
- **Kann der einzelne Wohnungseigentümer gestützt auf § 1004 BGB ohne Ermächtigungsbeschluss**
- **das Verschließen eines Deckendurchbruchs bzw. den Rückbau eines neu geschaffenen Kellerraums oder**
- **einen Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster durchsetzen?**

Antwort 1

- Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht gestützt auf **§ 1004 BGB allein** das Verschließen eines Deckendurchbruchs bzw. den Rückbau eines neu geschaffenen Kellerraums geltend machen; ihm fehlt insoweit die Ausübungsbefugnis; diese steht wie in anderen Fällen der Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz dem Verband zu (so bereits AG München ZMR 2016, 405 als Vorinstanz).
- Es kann nicht gestützt auf **§ 1004 BGB im Wege des Individualanspruchs** die „Wieder“herstellung eines anderen als des vor Eintritt der Störung bestehenden Zustands verlangt werden.
- **LG München I, Urteil vom 19.07.2018, 36 S 5192/16**

Antwort 2

- **1. Tritt ein Beseitigungsanspruch gem. § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB (hier: Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster) konkurrierend neben die sich aus § 14 Nr. 1 WEG i.V.m. § 280 BGB und § 823 Abs. 1 BGB ergebenden Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch ohne Ermächtigung durch die übrigen Anspruchsinhaber geltend zu machen.**
- **2. Bei einer Störung des Eigentums durch Umgestaltung (hier: eigenmächtig eingebaute Dachflächenfenster) findet die Beseitigung der Störung bzw. der Störungsquelle gem. § 1004 Abs. 1 BGB nur durch komplette Rückgestaltung statt.**
- **LG München I, Urteil vom 15.11.2017, 1 S 1978/16, ZMR 2018, 366**

Tschüß

