

**Fortbildungsveranstaltung im
Bayerischen Staatsministerium der Justiz
am 11. Juli 2018**

**RinBGH Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum WEG**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

1

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

1. Sylter Gärten: BGH, Urt. v. 21.10.2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169 (Veränderung von Sondernutzungsrechten),
2. Dachwohnung: BGH, Beschl. v. 19. 1. 2017 - V ZR 95/16, juris (Ausgleich bei Änderung TE gem. § 10 II 3 WEG?),
3. Hartnäckiger Störenfried: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 221/15, ZWE 2017, 84 (Durchsetzung des Entziehungsanspruchs),
4. Die störrische Störenfried: BGH, Beschl. v. 25.1.2018 - V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649 (Entbehrlichkeit der Abmahnung zur Eigentumsentziehung bei fortgesetzter Störung),
5. Aufzug für die Enkelin: BGH, Urt. v. 13.1.2017 - V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Anspruch auf bauliche Veränderung des GE),
6. Neuer Dachgarten: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE),
7. Flüchtlingsheim: BGH, Urt. v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, WuM 2017, 725 (Grenzen der Wohnnutzung),
8. Wohnung im Ärztehaus BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, WuM 2018, 387 (Anspruch auf Nutzungsänderung),
9. Bedrohte Terrasse: BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, juris (Aufhebung von Sondernutzungsrechten),
10. Alle gegen Einen: BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 305/16, juris (Vergemeinschaftung des Anspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG),
11. Terrassenumbau: BGH, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, ZWE 2017, 180 (Grenzen der Änderung der Kostenverteilung),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

2

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

-
- 12. Freisitz im Dach: BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 163/17, juris (Auslegung Instandsetzungspflicht für Dachterrasse)
 - 13. Übertreibung mit Folgen: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 275/16, WuM 2018, 236 (Verwirkungseinwand nach neuer Störung),
 - 14. Reparatur als Chance: BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, MDR 2018, 657 (Trittschallschallschutz bei Estrichwiederherstellung),
 - 15. Verschleppte Sanierung: BGH, Urt. v. 21.7.2018 – V ZR 101/16, juris (Haftung für Unterlassen gebotenen Abstimmungsverhaltens),
 - B. Versammlung der Wohnungseigentümer**
 - 16. Unterbrechung der ETV: BGH, Urt. v. 8.7.2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 (ETV und „Kriegsrat“ bei Beschlussanfechtungsklagen),
 - 17. Wärmelieferung: BGH, Urt. v. 13.1.2017 - V ZR 138/16, ZWE 2017, 220 (Stimmrechtsausschluss I),
 - 18. „Majorisierung“: BGH, Urt. v. 14.7.2017 - V ZR 290/16, Grundeigentum 2017, 1099 (Stimmrechtsausschluss II),
 - C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**
 - 19. Zweiter Rettungsweg: BGH, Urt. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369 (Erstherstellungsanspruch),
 - 20. Vergessener Stellplatz: BGH, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 84/16, ZWE 2017, 177 (Erstherstellungsanspruch),
 - 21. Die bockigen Hamburger: BGH, Urt. v. 4. 5. 2018 – V ZR 203/17, z. Veröff. best. (Pflicht zur Beseitigung von Baumängeln, die eine TE-gemäße Nutzung von Einheiten verhindern),
 - 22. Säumiger WEer: BGH, Urt. v. 10.2.2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 (Schaden aus Verzug mit Wohngeld),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

3

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

-
- 23. Das Leck: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Zurechnung von Schäden),
 - 24. Die frechen Kinder: BGH, Urt. v. 16. 9. 2016 - V ZR 29/16, ZWE 2017, 30 (Zurechnung von Versicherungsleistungen),
 - 25. Garagenkauf mit Surprise: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 257/16, ZfIR 2018, 408 (Fälligkeit und Haftung für eine Sonderumlage),
 - 26. Rückstandsliste: BGH, Urt., v. 27.10.2017 – V ZR 189/16, juris (Rückstandsliste ist kein Teil der Jahresabrechnung),
 - 27. Mehrausanlage: BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, juris (Kompetenz zur getrennten Beschlussfassung bei getrennter Kostentragung),
 - 28. Die schläfrige Verwaltung: BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613 (Pflicht des Verwalters zur Anmeldung von Hausgeldrückstände in der ZV),
 - 29. Die fehlende Jahresrechnung: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 89/17, MDR 2018, 515 (Verpflichtung zur Erstellung der Jahresrechnung bei Verwalterwechsel),
 - D. Verfahrensrecht**
 - 30. Zustellung an die „Ex“: BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16, juris (Zustellung an den ausgeschiedenen Verwalter),
 - 31. Die unrichtige Eigentümerliste: BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, juris (Anforderungen an Darlegung, Eigentümerliste),
 - 32. Später Widerstand: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 649 (Umfang der Rechtskraftwirkung einer Beschlussersetzung),
 - 33. Das Protokoll: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Kostenbelastung des Verwalters),
 - 34. Die teure Vertretung: BGH, Beschl. v. 11. 5. 2017 – V ZB 52/15, ZWE 2017, 311 (Kosten des Ersatzzustellungsverreters).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

4

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

1. Sylter Gärten: BGH, Urt. v. 21.10.2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169 (Veränderung von Sondernutzungsrechten),
2. Dachwohnung: BGH, Beschl. v. 19. 1. 2017 - V ZR 95/16, juris (Ausgleich bei Änderung TE gem. § 10 II 3 WEG?),
3. Hartnäckiger Störenfried: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 221/15, ZWE 2017, 84 (Durchsetzung des Entziehungsanspruchs),
4. Die störrische Störenfried: BGH, Beschl. v. 25.1.2018 - V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649 (Entbehlichkeit der Abmahnung zur Eigentumsentziehung bei fortgesetzter Störung),
5. Aufzug für die Enkelin: BGH, Urt. v. 13.1.2017 - V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Anspruch auf bauliche Veränderung des GE),
6. Neuer Dachgarten: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE),
7. Flüchtlingsheim: BGH, Urt. v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, WuM 2017, 725 (Grenzen der Wohnnutzung),
8. Wohnung im Ärztehaus BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, WuM 2018, 387 (Anspruch auf Nutzungsänderung),
9. Bedrohte Terrasse: BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, juris (Aufhebung von Sondernutzungsrechten),
10. Alle gegen Einen: BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 305/16, juris (Vergemeinschaftung des Anspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG),
11. Terrassenumbau: BGH, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, ZWE 2017, 180 (Grenzen der Änderung der Kostenverteilung),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

5

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

12. Freisitz im Dach: BGH, Urt. v. 4.5.2018 - V ZR 163/17, juris (Auslegung Instandsetzungspflicht für Dachterrasse)
13. Übertreibung mit Folgen: BGH, Urt. v. 15.12.2017 - V ZR 275/16, WuM 2018, 236 (Verwirkungseinwand nach neuer Störung),
14. Reparatur als Chance: BGH, Urt. v. 16.3.2018 - V ZR 276/16, MDR 2018, 657 (Trittschallschallschutz bei Estrichwiederherstellung),
15. Verschleppte Sanierung: BGH, Urt. v. 21.7.2018 - V ZR 101/16, juris (Haftung für Unterlassen gebotenen Abstimmungsverhaltens),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

6

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

1. Sylter Gärten: BGH, Urt. v. 21.10.2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169 (Veränderung von Sondernutzungsrechten)

Ein Bauträger teilte sein Grundstück zwecks Verkaufs in 3 Eigentumswohnungen mit Sondernutzungsrechten an den jeweils vorgelagerten Gartenflächen auf. Zur besseren Vermarktung entschloss er sich, die in einem „Lageplan“ der Teilungserklärung dargestellte Sondernutzungsrechtsfläche der mittleren Einheit B zu Lasten der Einheit C zu vergrößern. Er ließ eine entsprechende Änderung des „Lageplans“ vorbereiten, bat den Notar aber, dessen ungeachtet die bereits fertige Teilungserklärung mit dem Satz „Hinsichtlich des Lageplans erfolgt noch ein Nachtrag.“ zu versehen und mit dem alten Lageplan bei dem Grundbuchamt einzureichen, das sie auch in das Grundbuch eintrug. Der geänderte Lageplan wurde erst 2013 bei dem Grundbuchamt eingereicht. Die Gärten wurden auf der Grundlage des neuen Lageplans hergestellt. Auf dessen Grundlage verhandelten der Architekt und der Makler des Bauträgers mit den Erwerbern der Wohneinheiten. Die Erwerber wurden eingetragen. Sie streiten über die Zuordnung der verschobenen Gartenfläche. Erwerber C verlangt von Erwerber B Herausgabe und Räumung der verschobenen Fläche. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

7

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Ansprüche aus § 985 BGB, § 1004 Abs. 1 BGB

1. Entstehen von Sondernutzungsrechten
2. Prüfung im Revisionsverfahren? Ja, BGH legt GB selbst aus
3. Erwerb der entstandenen Sondernutzungsrechte
 - a) Ausgangspunkt: § 891 BGB
 - b) Geltung für Sondernutzungsrecht, für Fläche?
 - c) Widerlegung durch Annahme einer Falsa demonstratio
 - aa) LG: gewollt waren die „neuen“ Flächen“
 - bb) Geht das denn? Ja, weil Eigentümer nach § 8 WEG ändern kann

II. Anspruch aus § 15 Abs. 3 WEG

1. Einhaltung der TE
2. Aber: dolo petit, weil A, B und C nach § 242 BGB, § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zur Änderung verpflichtet sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

8

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Lehren

- Der Streit der Parteien wäre bei einer zweckmäßigeren Vorgehensweise des Notars zu vermeiden gewesen.
- Der Notar hätte dem Bauträger von dem hier gewählten Vorgehen abraten und dazu raten sollen, die Erstellung des neuen Lageplans und die Erteilung einer neuen, ergänzten Abgeschlossenheitsbescheinigung abzuwarten und dem Grundbuchamt die Teilungserklärung mit dem neuen Lageplan zur Eintragung vorzulegen.
- Der Notar hätte auf eine klare Änderungsklausel drängen sollen.
- Der Notar hätte auch einen hinreichend bestimmten Änderungsvorbehalt beurkunden können.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

9

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Dachwohnung: BGH, Beschl. v. 19. 1. 2017 - V ZR 95/16, juris (Ausgleich bei Änderung TE gem. § 10 II 3 WEG?)

Die Eigentümer eines mit einem Haus mit 4 Wohneinheiten bebauten Grundstücks teilten dieses in Wohnungseigentum auf und bildeten aus jeder Wohnung ein Wohnungseigentumsrecht. Zwei über der Wohnung im Dachgeschoss überlegene Mansarden, die nur über die Wohnung im Dachgeschoss erreichbar sind, sollte deren Eigentümer bis zum Ausbau als Wohnraum oder bis zur Veräußerung des Wohnungseigentums unentgeltlich nutzen dürfen. Außerdem wurde dem Ausbau als Wohnraum ausdrücklich zugestimmt. Später nahmen die Erwerber der Dachgeschosswohnung die übrigen Wohnungseigentümer auf Änderung der Teilungserklärung in Anspruch mit dem Ziel in Anspruch, die beiden Mansarde der Wohnung im Dachgeschoss als Sondereigentum zuzuschlagen. Gegen ihre Verurteilung ohne zusätzlichen Geldausgleich erheben die Beklagten Wohnungseigentümer Nichtzulassungsbeschwerde. Hat sie Erfolg?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

10

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Anspruchsgrundlage: § 242 BGB

II. Anspruchsvoraussetzungen

In besonders gelagerten Ausnahmefällen können die Sondereigentümer aufgrund des Gemeinschaftsverhältnisses nach Treu und Glauben verpflichtet sein, an einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Teilungserklärung mitzuwirken (BGH, Urteile vom 5.12.2003 - V ZR 447/01, ZMR 2004, 206 und vom 11.5.2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 11).

III. Anwendungsfall: planwidrige Bausauführung

1. Anpassungsanspruch (BGH, Urteile vom 5.12.2003 - V ZR 447/01, ZMR 2004, 206 und vom 14.11.2014 - V ZR 118/13, NJW 2015, 2027 Rn. 21)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

11

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Notwendigkeit eines Geldausgleichs

- a) Gravierende Änderung: ja, BGH aaO
- b) Nicht gravierende Änderungen: nicht nötig (BGH, Beschluss vom 19.1.2017 - aaO Rn. 1).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

12

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

3. Hartnäckiger Störenfried: BGH, Urt. v. 18.11.2016 – V ZR 221/15, ZWE 2017, 84 (Durchsetzung des Entziehungsanspruchs)

Die Eheleute L waren wegen Beleidigungen, Bedrohungen und eine Körperverletzung zum Nachteil eines Wohnungseigentümers sowie eines gewaltsamen Auftretens gegenüber einem Gartenbauunternehmen zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums nach § 18 WEG verurteilt worden. In dem von der WEG eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren wurde einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Zuschlag erteilt, die die Eheleute L weiterhin in der Wohnung wohnen lässt. Die WEG beantragt, die GbR und ihre beiden Gesellschafter zu verurteilen, dafür Sorge zu tragen, dass die Eheleute L die Wohnungseigentumseinheit und den sonstigen Bereich des Gebäudes und des Grundstücks der Wohnungseigentumsanlage nicht mehr betreten und in sonstiger Weise nutzen. Das AG hat der Klage stattgegeben. Das LG hat dem Hilfsantrag der Klägerin stattgegeben, die Beklagten zu verurteilen, ein etwa bestehendes Nutzungsverhältnis mit den Eheleuten L unverzüglich zu beenden und diesen den Besitz an der Wohnung zu entziehen. Das wollen die Beklagten nicht hinnehmen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

13

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruch gegen die GbR

1. Anspruchsgrundlage: § 15 Abs. 3 WEG
2. Geltendmachung durch die WEG? Ja, nach An-sich-ziehen, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG
3. Inhalt der Verpflichtung aus § 15 Abs. 3 WEG: Unterlassung einer Nutzung entgegen § 14 Nr. 1 WEG
4. Überlassung nach Entziehung gemäß § 18 WEG als Nachteil
 - a) § 18 WEG verpflichtet nur zum Verkauf nach ZVG
 - b) Zweck ist aber die Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens durch Entfernung des Wohnungseigentümers aus der WEG. Deshalb ist das Nutzenlassen durch diese Wohnungseigentümer ein Nachteil.
5. Der Anspruch geht auf Beendigung des Nutzungsverhältnisses, weil der Nachteil nur so abgestellt werden kann.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

14

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

6. Kein Zwang zu nachmaligem Vorgehen nach § 18 WEG

II. Anspruch gegen die Gesellschafter

1. Anspruch § 15 Abs. 3 WEG? Nein, da sie selbst nicht Wohnungseigentümer und es um eine Unterlassungsverpflichtung geht, die bei der Gesellschaft einen anderen Inhalt hat als bei ihren Gesellschaftern (Rn. 23).
2. Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB?
 - a) Überlassen als Störung? Nein, da nicht gegenwärtig
 - b) Gesellschafter als Störer? Bleibt offen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

15

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

4. Die störrische Störenfried: BGH, Beschl. v. 25.1.2018 – V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649 (Entbehrlichkeit der Abmahnung zur Eigentumsentziehung bei fortgesetzter Störung)

Die beiden Beklagten sind Mitglieder der klagenden WEG. In der ETV vom 14. 10. 2015 beschlossen die Wohnungseigentümerschluss, gegen die Beklagten wegen etlicher Übergriffe auf Eigentümer und Hausverwaltung, die Ausdruck krimineller Energie seien, Klage auf Veräußerung ihres Wohnungseigentums zu erheben. Die anschließend erhobene Klage stützte die Wohnungseigentümergeinschaft auf die Behauptung schwerwiegender Pflichtverletzungen der Beklagten und auf Zahlungsrückstände aus der Jahresabrechnung 2014 und dem Wirtschaftsplan 2015. Wegen des Zahlungsrückstands hat das Amtsgericht die Beklagten verurteilt, ihr Wohnungseigentum zu veräußern. Auf deren Berufung hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der BGH hat das Urteil nach § 544 Abs. 7 ZPO wegen übergangenen Vortrags aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung an das LG zurückverweisen. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

16

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Entziehungsanspruch gemäß § 18 I WEG**

1. Schwerwiegende Pflichtverletzung

§ 18 I 1 WEG: „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.“

2. Regelbeispiele nach § 18 II WEG

a) Qualifizierte Hausgeldrückstände (§ 18 II Nr. 2 WEG)

b) Wiederholter gröblicher Verstoß gegen die Pflichten aus § 14 WEG trotz Abmahnung (§ 18 II Nr. 1 WEG).

II. Abmahnung

1. Notwendigkeit

Bei § 18 II Nr. 1 WEG, nicht bei § 18 II Nr. 2 WEG (BGH, Urt. v. 19.1.2007 - V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 Rn. 14).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

17

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Form

Verwalterschreiben oder Beschluss (BGH, Urt. v. 19.1.2007 - V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 Rn. 19).

3. Notwendigkeit bei Kombinationsfällen?

LG nimmt das an. BGH geht davon aus. ME ist das auch nötig, weil die Abwendungsbefugnis nach § 19 WEG im Grundsatz nur bei § 18 II Nr. 2 WEG besteht.

4. Entbehrlichkeit bei Fortsetzung der Störung

BGH. Bei Fortsetzung des in der Klageschrift beanstandeten Verhaltens ist Abmahnung entbehrlich. Sie könnte ihren zweck nicht mehr erreichen (aaO Rn. 10).

II. Fortgang des Verfahrens

Gemäß § 544 VII ZPO Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das LG.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

18

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

5. Aufzug für die Enkelin: BGH, Urt. v. 13.1.2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Anspruch auf bauliche Veränderung des GE),

Dem Kläger gehört eine Eigentumswohnung im 5. OG einer Wohnanlage, die aus 2 Plattenbauten mit je 4 Aufgängen ohne Aufzug und mit einem „offenen Auge“ im Treppenhaus besteht. Der Kläger scheiterte auf der ETV vom 11. 3. 2014 mit dem Antrag auf Zustimmung zum Einbau eines Personenaufzugs in den bislang offenen Schacht in das Auge „seines“ Aufgangs, der seiner zu 100 % schwerbehinderten, in der Motorik stark beeinträchtigten Enkeltochter den Zugang zu seiner Wohnung, wo sie sich bei Ausfälle ihrer Eltern aufhält, erleichtern soll. Das LG hat Im Wege der Beschlussersetzung entschieden, dass die WEG Errichtung und Betrieb eines geräuscharmen, maschinenraumlosen Personenaufzugs in dem „Auge“ des Aufgangs durch den Kläger und interessierte Wohnungseigentümer auf deren alleinige Kosten dulden muss, diese einerseits Wohnungseigentümer, die sich an den Kosten nicht beteiligen, von der Aufzugsnutzung ausschließen dürfen, andererseits auch für den Rückbau Sicherheit müssen. Wie wird der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

19

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

Beachte auch Beschluss über eine Anhörungsrüge vom 6. April 2017 – V ZR 96/16, Grundeigentum 2017, 785)

I. Anspruchsgrundlage

1. Anspruch aus § 22 Abs. 1 iVm § 14 Nr. 1 WEG
2. Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

II. Zustimmungsanspruch nach § 22 Abs. 1 iVm § 14 Nr. 1 WEG

1. Voraussetzung: Kein Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG für die anderen Wohnungseigentümer
2. Definition des Nachteils: (Urteil Rn. 15)
Ein Nachteil liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise mehr als nur ganz unerheblich beeinträchtigt fühlen kann. Der Nachteil muss konkret und objektiv, aber nicht erheblich sein; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

20

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

3. Und hier? Nachteil gegeben; Argumente (Urteil Rn. 23-28):
 - Substanzeingriff (Urteil Rn. 25 f.)
 - Haftungsrisiken (Urteil Rn. 27 und Beschluss Rn. 3: Haftpflichtversicherung nimmt die Risiken nur, solange sie bezahlt wird)
 - Rückbaufolgen (Urteil Rn. 28).

III. Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 iVm § 21 Abs. 8 WEG

1. Problem: Kläger will ein Sondernutzungsrecht
2. Sondernutzungsrecht durch gerichtliche Ersetzung?
 - a) Grundlage: BGH, Urteil vom 8.4.2016 - V ZR 191/15 ZWE 2016, 453 Rn. 26

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

21

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- b) Voraussetzung:

„Die Vorschrift [§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG] begründet einen (Individual-)Anspruch jedes Wohnungs- oder Teileigentümers gegen die anderen Miteigentümer auf Abschluss einer Vereinbarung, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint (Urteil vom 8.4.2016 – V ZR 191/15, ZWE 2016, 453 Rn. 27).“
- c) Und hier? Kein unbilliger Nachteil bei Festhalten am bisherigen Zustand, Argumente:
 - Aufgabe des Gesetzgebers (Urteil Rn. 34)
 - Praktische Konkordanz zwischen zwei Grundrechtsträgern (Urteil Rn. 20 f.)
 - Ausmaß der aktuelle und künftigen Nachteil ist bei Aufzug größer als bei anderen Maßnahmen (Stichwort Rampe) (Urteil Rn. 32)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

22

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

IV. Lehren

- Der behindertengerechte Ausbau einer Wohnanlage ist zunächst einmal eine Aufgabe der Wohnungseigentümer, die die Möglichkeiten nach **§ 22 Abs. 2 und 3 WEG** nutzen können (Urteil Rn. 9). Hierfür kommt es nur auf die Tatbestandsmerkmale dieser Vorschriften und die Erlangung der erforderlichen Mehrheit an.
- Je nach der Haltung der Wohnungseigentümer kann behinderten Wohnungseigentümern oder Wohnungsnutzern auch mit dem sog. **Enthaltungsmodell** geholfen werden. Die interessierten Wohnungseigentümer beantragen die Zustimmung nach § 22 Abs. 1 WEG und erreichen sie, weil sich die nicht interessierten Wohnungseigentümer enthalten. Folge nach § 16 Abs. 6 WEG: die interessierten Wohnungseigentümer tragen die Kosten allein, dürfen die Anlage dann allein nutzen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

23

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- Scheitern diese Möglichkeiten, muss eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorgenommen werden.
- Diese Abwägung kann zu einer Zustimmungspflicht führen, wenn der Eingriff in die Substanz der Anlage und die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer geringfügig ist, etwa bei einer Rampe, je nach dem Zuschnitt der Anlage auch Treppenlifte.
- Bei größeren Eingriffen wie dem Einbau eines Aufzugs, um den es hier ging, scheidet eine Zustimmungspflicht dagegen im Grundsatz aus. Solche Konflikte kann nur der Gesetzgeber anders auflösen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

24

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

6. Neuer Dachgarten: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE)

Dem Beklagten gehört in einer Eigentumswohnungsanlage aus dem Jahr 1964 mit 10 Wohnungen das Penthouse mit einem Dachgarten, der nach der Teilungserklärung (TE) Teil des Sondereigentums ist. Dieser war bei Errichtung des Gebäudes mit Zustimmung der damaligen Verwalterin u. a. mit einem Dachvorbau aus teilverglasten Holzseitenwänden versehen worden. Bauliche Veränderungen u. a. an Dachterrassen auch im Sondereigentum bedürfen nach der TE der Zustimmung des Verwalters; bei wesentlichen Veränderungen soll dieser die Zustimmung der ETV einholen. Von Oktober 2012 bis April 2013 ließ die WEG das Dach sanieren und dabei u. a. den Dachvorbau entfernen. Der Beklagte ließ nach erfolgter Sanierung für 21.000 € einen neuen, in Form und Farbe veränderten Ersatz für den entfernten Dachvorbau auf dem Dachgarten errichten, ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer, aber, wie er behauptet, mit Zustimmung des Verwalters. Die Klägerin hält die Veränderung des Dachrohbaus für wesentlich und verlangt den Rückbau. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

25

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Beseitigungsanspruch

1. Anspruchsgrundlage: § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG
2. Voraussetzung: Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG

Ein Nachteil liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise mehr als nur ganz unerheblich beeinträchtigt fühlen kann. Der Nachteil muss konkret und objektiv, aber nicht erheblich sein; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht.

3. Problem: Maßnahme am Sondereigentum
Ist unerheblich. Bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum verweist § 22 Abs. 1 WEG auf § 14 Nr. 1 WEG. Bei Maßnahmen am Sondereigentum ist § 14 Nr. 1 WEG unmittelbar anwendbar.
4. Optische Beeinträchtigung als Nachteil
 - a) Grundlage: Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 5

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

26

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- b) Präzisierung:
 - aa) Bezugspunkt: nicht das Bauteil, sondern der optische Gesamteindruck
 - bb) Umfassende Wertung
 - cc) Vorher-Nachher-Vergleich unter Berücksichtigung erneuerungsbedingter Veränderungen
- 5. Modernisierung und modernisierende Instandsetzung
 - a) Problem: § 22 Abs. 2 und 3 WEG gelten nur für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
 - b) Lösung: § 22 Abs. 2 und 3 WEEG gelten entsprechend für Maßnahmen am Sondereigentum: Sondereigentümer kann Zustimmung einholen; seine Maßnahme ist dann kein Nachteil mehr.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

27

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

II. Vorwegerteilung der Zustimmung?

1. Zuweisungsgehalt der Zuweisung des Dachgartens zum Sondereigentum?
2. Zustimmung durch Verwalter?

III. Verfahrensvorgabe

Wohnungseigentümer muss erst die Zustimmung einholen. Hat er aber die Zustimmung der Verwaltung, muss er Gelegenheit haben, aber auch zügig nutzen, sie einzuholen.

IV. Lehre

- Die Verwaltung sollte bei der Zustimmung zu Maßnahmen am Sondereigentum gemäß TE die Möglichkeit einer optischen Beeinträchtigung bedenken.
- Die Verwaltung sollte bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum die Wiederherstellung von Einrichtungen des Sondereigentums, die entfernt werden müssen, gleich mitplanen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

28

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

7. Flüchtlingsheim: BGH, Urt. v. 27.10.2017 - V ZR 193/16, WuM 2017, 725 (Grenzen der Wohnnutzung),

Ein Investor erwarb ein Grundstück mit einem Gebäude, das als Kinderheim konzipiert, später aber als Altenpflegeheim mit 26 Zimmer und 41 Pflegebetten genutzt wurde, und teilte es in 2 Teileigentumseinheiten auf. In der eine Einheit wurde und wird eine Arztpraxis betrieben. Die andere Einheit steht seit 2003 leer und sollte zunächst als Arbeiterwohnheim genutzt werden. Jetzt will ihr Eigentümer die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen. Dagegen wehrt sich die andere Eigentümer und verweist darauf, das beide Einheiten nach der Teilungserklärung aus Miteigentumsanteile bestehen, mit denen das Sondereigentum an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen verbunden wird. Das AG hat der Beklagten der Beklagten beide vorgesehenen Nutzungen untersagt. Die Berufung bliebe ohne Erfolg. Der BGH wies die Klage ab. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

29

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Anspruchsgrundlage: § 1004 Abs. 1, § 15 Abs. 3 WEG

II. Anspruchsvoraussetzungen

1. Ausgangspunkt: § 15 Abs. 3 WEG

Danach kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

2. TE = Regelung mit Vereinbarungscharakter nach § 15 Abs. 1 WEG

III. Zuordnung der Nutzung

1. Zuordnungsfähigkeit jeder legalen Nutzung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

30



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Begriff der Wohnnutzung

a) Grundsatz weite Auslegung

Ferienwohnungsurteil des BGH vom 15. 1. 2010 – V ZR 72/09, NJW 2010, 3093: Wohnnutzung liegt auch vor, wenn eine Wohnung von wechselnden Feriengästen genutzt wird.

b) Grenzen der Wohnnutzung

Heimnutzung oder heimähnliche Nutzung ist keine Wohnnutzung mehr (BGH, Urt. v. 27.10.2017 - V ZR 193/16 Rn. 19)

c) Abgrenzung zu nichtklassischen Wohnformen

- Ausgangspunkt: Zulässigkeit neuer Wohnformen
- Maßstab 1: die angestrebte Wohnform
- Maßstab 2: die danach strukturell benötigte oder nicht benötigte heimtypische Organisationsform

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

31



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

IV. Lehren

- Wohnen ist nicht dasselbe wie übernachten,
- Wohnen zeichnet sich durch eigenbestimmtes Leben aus,
- Wohnen kann in Nichtwohnnutzung umschlagen, zB reine Pflegestation.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

32

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

8. Wohnung im Ärztehaus BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, WuM 2018, 387 (Anspruch auf Nutzungsänderung)

Nach der Teilungserklärung (TE) der Teileigentümergeinschaft (TEG) der Parteien von 1989/1990 dient das aus 7 Einheiten bestehende Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung“. Die Einheiten „dürfen ausdrücklich beruflich oder gewerblich, insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis genutzt werden“. Nach der Aufteilung wurden 6 Einheiten als Arztpraxen genutzt. Die 7. diente als Apotheke. Der Beklagte ist Eigentümer einer der ursprünglichen Arztpraxen im Erdgeschoss. 2013 zogen die Mieter des Beklagten und in ein neues großes Ärztehaus in unmittelbarer Nähe um. 1 weitere Arztpraxis wird für eine Schülernachhilfe, die Apotheke teilweise als Büro eines Tierschutzvereins genutzt. Der Beklagte teilte seine Arztpraxis in 2 Wohnungen auf und vermietete sie. Er behauptet, er können keine gewerblichen Mieter finden. Der Eigentümer einer noch betriebenen Arztpraxen klagt auf Unterlassung, bei dem AG ohne, bei dem LG mit Erfolg. Dem folgt der BGH. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

33

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 15 III WEG

II. Überschreiten der Gebrauchsgrenzen (§ 13, § 14 Nr. 1 WEG)?

1. Ansatz: Zweckbestimmung

BGH: ja. Wir haben eine Regelung mit Vereinbarungscharakter, der zufolge das ganzen Gebäude der beruflichen oder gewerblichen Nutzung dienen soll und die einzelnen Einheiten dazu genutzt werden dürfen. Das schließt eine Nutzung zur Wohnzwecken aus (aaO Rn. 7).

2. Ausnahmsweise Nutzung mangels Beeinträchtigung?

BGH: an sich denkbar. Eine Wohnnutzung stört aber das professionelle Gepräge einer als Geschäftshaus gedachten Anlage (aaO Rn. 7-9). daran ändert auch der Vergleich zum Heimmnutzungsfall (BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 - V ZR 193/16, NJW 2018, 41 Rn. 17 ff.) nichts. Denn die Heimmnutzung ist gerade keine Wohnnutzung.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

34

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Dolo petit Einwand bei Anspruch auf Nutzungsänderung?

1. Anpassungsanspruch nach § 10 II 3 WEG?

BGH: in der Sache wahrscheinlich, weil viel dafür spricht, dass Teileigentum nicht mehr anders nutzbar ist (aaO Rn. 12)

1. Einredeweise Geltendmachung?

a) Gemeinschaftsrecht, § 313 BGB

Bei § 745 BGB und bei § 313 BGB kennen wir eine Art „Durchgriffsanspruch“. Der Gläubiger muss nicht erst auf eine Vereinbarung bzw. Vertragsänderung klagen, er kann gleich den der gedachten Vereinbarung entsprechenden gebrauch bzw. auf die angepasste Leistung klagen (BGH, Urt. v. 19. 9. 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 26 und v. 30. 9. 2011 - V ZR 17/11, BGHZ 191, 139 Rn. 33 f.).

b) Übertragbarkeit auf WEG?

BGH: nein. Die TE ist gewissermaßen die Satzung der WEG. Sie muss erst geändert werden, bevor die geänderte Nutzung verlangt werden kann (aaO Rn. 17).

IV. Fazit? - Unterlassungsverpflichtung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

35

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

9. Bedrohte Terrasse: BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, juris (Aufhebung von Sondernutzungsrechten)

Die Klägerin ist eine WEG, deren Mitglied die Beklagte ist. Nach der Baugenehmigung sind die an der Straße gelegenen Stellplätze parallel zum Gebäude anzulegen, unter anderem auf der Fläche vor der Erdgeschosswohnung der Beklagten. Tatsächlich befinden sie sich aber im rechten Winkel zu dem Gebäude. Die Fläche vor der Wohnung der Beklagten ist abgezaunt und wird als Terrasse und Garten genutzt. In der Gemeinschaftsordnung wird dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung der Beklagten ein unentgeltliches Sondernutzungsrecht an dieser Fläche eingeräumt. Die Stadt lehnt die nachträgliche Genehmigung der tatsächlichen Bauausführung ab und verlangt die Errichtung der Stellplätze parallel zum Gebäude, auch vor der Wohnung der Beklagten. Die Klägerin verlangt von der Beklagten, die Entfernung der Terrasse, des Rasens, der Pflanzen und des Zauns, die Anlegung zweier Pkw-Stellplätze auf der Fläche und die Nutzung dieser Fläche als Stellplatz und Zufahrt zu weiteren Stellplätzen zu dulden. Das AG gibt der Klage Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung von 38.000 € statt. Das LG weist die Berufungen beider Parteien zurück. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

36

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Duldungsanspruch aus § 242 BGB?

1. Ausgangspunkt: keine Duldungspflicht (arg. ex § 10 Abs. 2 Satz 2, § 13 Abs. 2, § 15 Abs. 1 WEG)
2. Rechtsprechung BayObLG: Ausnahmsweise aber doch, § 242 BGB, wenn das zur Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen nötig sei.
3. Ist das richtig? BGH: nein. Der Gesetzgeber hat den Regelungskomplex dauerhafte Anpassung der Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2 Sätze 1 und 2 WEG mit § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG unter teilweiser Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung kodifiziert und dort eben keinen Duldungs-, sondern einen Anpassungsanspruch vorgesehen. Das sperrt im Grundsatz als *lex specialis* in diesem Bereich den Rückgriff auf § 242 BGB (vgl. BGHZ 186, 34 – f erg. Vertragsauslegung).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

37

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

II. „Vorgriffsanspruch“ gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3, § 15 Abs. 3 WEG?

1. Anwendungsfälle
 - a) Anpassung eines Vertrags nach Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB (BGHZ 191, 139 Rn. 33 f.)
 - b) Gemeinschaftsrecht bei dem Anspruch auf eine Benutzungsregelung nach § 745 Abs. 2 BGB (NJW 2008, 3703 Rn. 26).
2. Übertragbarkeit auf Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG?

BGH: nein.

 - Es geht um die Grundlagen, die kann man nicht offen lassen.
 - Entziehung ist eine kleine Enteignung und nur gegen Entschädigung und als *ultima ratio* möglich.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

38

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

3. Sind die Voraussetzungen festgestellt?

BGH: nein. Dazu muss man insbesondere prüfen, ob auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, ggf. aber auch auf einen anderen anzukaufenden Grundstück (ginge, BGH, Urt. v. 18.3.2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 27, 34) Parkplätze angelegt werden können.

III. Ersterstellungsanspruch aus § 21 Abs. 4 WEG?

BGH: nein: Dieser Anspruch er ist auf erstmalige Herstellung eines teilungserklärungskonformen Zustands gerichtet, der hier gerade geändert werden soll.

IV. Aufhebung und Zurückverweisung?

BGH: nein. Es fehlt die Aktivlegitimation der Klägerin. Sie kann den Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG nicht wahrnehmen kann (Urt. v. 13. 10. 2017 - V ZR 305/16, GE 2018, 165).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

39

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

10. Alle gegen Einen: BGH, Urt. v. 13.10.2017 – V ZR 305/16, juris (Vergemeinschaftung des Anspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG),

Der in der Gemeinschaftsordnung der WEG der Parteien bestehende Kostenverteilungsschlüssel wurde von den örtlichen Gerichten als unwirksam angesehen. Daraufhin ließen einige Wohnungseigentümer eine Änderung der Teilungserklärung beurkunden, in der indessen nicht nur der beanstandete Kostenverteilungsschlüssel, sondern auch die Regelungen der Teilungserklärung zu Sondernutzungsrechten, Instandhaltungspflichten und zur Art der Nutzung des Wohnungs- und Teileigentums sowie die Regelung in der Gemeinschaftsordnung über den Verwalter geändert werden sollten. Diese Vereinbarung sandten sie den übrigen Wohnungseigentümer mit der Aufforderung zu, ihr in notarieller Form zuzustimmen. Dem kam der Kläger nicht nach. Die Wohnungseigentümer beschlossen, die Verwaltung zu ermächtigen, die noch fehlende Zustimmung des Klägers notfalls gerichtlich einzuholen und durchzusetzen. Das AG wies die Anfechtungsklage ab, das LG gab ihr statt. Zu Recht, meint der BGH. warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

40

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

Problem: Beschlusskompetenz

I. Kompetenz nach § 23 Abs. 1 WEG?

1. Beschlussfassung der WEer aufgrund Gesetzes oder Vereinbarung (TE)
2. Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG als Individualrecht ohne Beschlusskompetenz der WEG

II. Vergemeinschaftung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG?

1. Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte der WEer,
2. Wahrnehmung sonstiger Recht der WEer, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können,
3. Und hier: Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist weder gemeinschaftsbezogener noch kann er gemeinschaftlich geltend gemacht werden. Er zielt auf die Änderung der Grundlagen und dient dem Schutz des WEers; diesen vereitelte die Vergemeinschaftung.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

41

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Übertragbarkeit auf Anpassungsanspruch nach § 242 BGB

IV. Lehre

- Vergemeinschaftung von Anspruch bedeutet Monopolisierung bei der WEG und dem Verwalter.
- Sie ist nur sachgerecht, wenn die WEG dieser Aufgabe auch gerecht werden kann.
- Bei Individualschutzansprüchen liefe eine Vergemeinschaftung auf eine Vereitelung des Schutzes hinaus. Also: Immer auch auf die Nebenwirkungen achten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

42

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

11. Terrassenumbau: BGH, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, ZWE 2017, 180 (Grenzen der Änderung der Kostenverteilung)

Nach dem Teilungsvertrag einer WEG steht den Wohnungseigentümern der Wohnungen Nr. 1 und 2 jeweils ein Sondernutzungsrecht am Garten einschließlich der sich dort jeweils befindenden Terrassen zu. Den jeweiligen Sondereigentümern obliegt die Instandhaltung des Sondereigentums sowie der Flächen, Anlagen und Einrichtungen auf zugewiesenen Sondernutzungsrechten. Auf der ETV vom 9.4.2015 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 zu gestatten, die auf seiner Sondernutzungsfläche vorhandenen Terrasse auf eigene Kosten zu vergrößern und in einer bestimmten Weise gärtnerisch zu gestalten, sowie dem Eigentümer der Wohnung Nr. 2, auf eigene Kosten eine zusätzliche Terrasse anzulegen und das Gelände vor den Fenstern Hobbyraums im Keller ihres Sondereigentums abzugraben. Beide Wohnungseigentümer sollten auch die künftigen Instandhaltungskosten alleine tragen. Mit seiner nach Ablauf der Anfechtungsfrist erhobenen Klage verlangt der Kläger die Feststellung, dass diese Beschlüsse nichtig sind. Hat er Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

43

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Kompetenzwidrige Änderung der Sondernutzungsrechte (SNR)?

1. Gemeinschaftskompetenz zur Änderungen von SNR?
 - a) Grundsatz: Einigung der Wohnungseigentümer
 - b) Ausnahme: Ermächtigung in der TE – hier nicht
2. Änderung der SNR?
 - a) Voraussetzung: Erweiterung der Nutzung
 - b) Hier: keine Erweiterung der Nutzung, sondern nur Zustimmung nach § 14 Nr. 1 WEG
3. Fehlende Zustimmung von Wohnungseigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG
Nicht zu prüfen, da kein Nichtigkeitsgrund. Anfechtungsgründe waren nicht zu prüfen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

44

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

II. Kompetenzwidriger Beschluss über die Kostenlast?

1. Errichtungskosten
 - a) Grundsatz Belastungsverbot (BGH, Urteil vom 10.10.2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 16
 - b) Aber: Hier werden die Errichtungskosten nicht anders verteilt als vorgesehen
 - aa) Sondereigentümer mit SNR wollen die Maßnahme auf eigene Kosten durchführen, was sie dürfen und was klargestellt werden darf
 - bb) Wenn die Maßnahme über das hinausgeht, was die Sondereigentümer kraft SNR dürfen, läge eine Zustimmung der anderen unter Verwahrung gegen die Kostenlast vor.
2. Folgekosten
 - a) An sich wieder Belastungsverbot
 - b) Aber: Hier wiederholt der Beschluss nur die abweichende Vereinbarung in der TE, wonach die Sondereigentümer mit SNR diese Kosten tragen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

45

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

12. Freisitz im Dach: BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 163/17, juris (Auslegung Instandsetzungspflicht für Dachterrasse)

In der Teilungserklärung (TE) der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien ist bestimmt, dass Dachterrassen zum Sondereigentum der Wohnungen gehören, denen sie zugeordnet sind und dass jeder Wohnungseigentümer sein Sondereigentum und Anlagen instandzuhalten und instandzusetzen hat, die sich innerhalb und außerhalb des Sondereigentums befinden, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind. Die Wohnungseigentümer beschlossen die Sanierung einer der beiden Dachterrassen, die der Wohnung des Klägers zugeordnet sind, weil die Dachabdichtung umdichtet geworden war, und weiter, dass das auf Kosten des Klägers geschehen soll. Der ficht diese Beschluss form- und fristgerecht an und meint, die Kosten dürften nicht ihm allein angelastet werden, sondern allen anteilig. Das AG weist die Klage ab. Das LG gibt ihr statt. Der BGH stellt die Entscheidung des AG wieder her. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

46

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Anspruchsgrundlage: § 16 II WEG****II. Abweichung von der gesetzlichen Kostenverteilung?**

1. Ausgangspunkt: Abweichung ist möglich
2. Liegt sie hier vor?

a) Regelung der TE:

Jeder Wohnungseigentümer hat Anlagen instandzuhalten und instandzusetzen hat, die sich innerhalb und außerhalb des Sondereigentums befinden, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

b) BGH: Die Regelung erfasst auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen.

Begriffliche Herangehensweise ist nicht sachgerecht. Man muss sie vom Sinn her begreifen. Es geht um eine Verteilung der Kosten nach Nutzungsvorteilen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

47

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

13. Übertreibung mit Folgen: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 275/16, WuM 2018, 236 (Verwirkungseinwand nach neuer Störung)

Dem Beklagten gehört seit 2004 eine Teileigentumseinheit in der Anlage der Klagenden WEG. Nach der Teilungserklärung vom 12. 8. 1986 umfasst die Wohn- und Geschäftshausanlage „24 Läden, Praxen und Büros, 14 Wohnungen und 49 Tiefgaragenstellplätze“. In den sich im Erd- und Kellergeschoss befindenden Räumen seiner Teileigentumseinheit betreibt der Beklagte, wie die Voreigentümer seit dem Jahr 1986, eine Gaststätte. Seit 2014 erstreckt sich deren Betrieb auch auf eine mit einem Zelt umgrenzte Außenterrasse, die auf städtischen Grund liegt und etwa 50 Plätze aufweist. In der ETV vom 23.6.2015 beschlossen die Wohnungseigentümer, Rechtsanwälte mit der - ggfs. gerichtlichen - Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung der Nutzung der Einheit des Beklagten als Gaststätte zu beauftragen. Das AG gibt der Unterlassungsklage statt; das LG weist sie ab. Der BGH stellt das Urteil des AG wieder her. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

48

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Anspruchsgrundlagen: § 15 III WEG, § 1004 I BGB**

1. Überschreitung der Gebrauchsbefugnis (§§ 13, 14 Nr. 1 WEG)

Ja. Maßgeblich ist die TE. Die enthält hier eine Regelung mit Vereinbarungscharakter: „Laden, Büro & Praxis“, aber gerade kein Restaurant (aaO Rn. 11ff.).

Störung entfiere zwar, wenn die Nutzung nicht mehr stört als typischerweise die vorgesehene. Das ist hier nicht so.

2. Eigentumsstörung

Ja. Zwar ist nicht jede Überschreitung der Gebrauchsbefugnis eine Eigentumsstörung. Hier wird aber der Charakter verändert.

II. Aktivlegitimation der klagenden WEG

Gegeben, § 10 VI 3 WEG.

III. Verwirkung der Ansprüche?

1. Zeitmoment?

BGH: keine schematische, sondern wertende Betrachtung. Zeitmoment ist deshalb hier schon im Ansatz fraglich (aaO Rn. 20).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

49

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

BGH: Vor allem aber wird Zeitmoment durch eine neue Störung in Frage gestellt (aaO Rn. 18 f. unter Hinweis auf BGH, Urteile v. 10.7.2015 - V ZR 169/14, NJW 2016, 53 Rn. 13 ff. [Ausweitung von Öffnungszeiten] und v. 8.5.2015 - V ZR 178/14, NJW-RR 2015, 781 Rn. 12 f. [Neuvermietung einer ETW]). Eine solche neue Störung haben wir hier.

2. Umstandsmoment

BGH: Für Umstandsmoment reichen die Feststellungen hier nicht. Keine ETV-Beschlüsse, nur eine zudem wohl jederzeit widerrufliche Verwaltergenehmigung für das Aufstellen von Kühlgeräten im Keller. Das reicht nicht.

IV. Fazit? – Zurückverweisung zur ergänzenden Sachaufklärung**V. Hinweis**

In V ZR 169/14 hat der BGH Verwirkung nur für die neuerliche Störung geprüft. Damals war allerdings auch die bisherigen – TE-widrige Nutzung hingenommen worden. Hier könnte die TE-widrige Nutzung insgesamt, also auch für den vor der Erweiterung liegenden Teil „fallen“.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

50

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

14. Reparatur als Chance: BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, MDR 2018, 657 (Trittschallschutz bei Estrichwiederherstellung)

Die Parteien sind Eigentümer übereinander liegender Eigentumswohnungen aus dem Jahr 1990. Die Beklagte ließ 2012 das Bd ihrer über der Wohnung der Klägerin liegenden Wohnung sanieren. Dabei wurden der Estrich vollständig entfernt und eine Fußbodenheizung eingebaut. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie die Sanitärobjekte vollständig erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Die Klägerin meint, der Schallschutz habe sich durch die Badmodernisierung verschlechtert, und verlangt näher bezeichnete Schallschutzmaßnahmen, die den Normen von 2012 entsprechen, hilfsweise die Wiederherstellung des Schallschutzes von 1990. Das AG hat die Beklagte unter Klageabweisung im Übrigen zur Wiederherstellung eines schwimmenden Estrichs und dem Einbau einer Trittschalldämmung verurteilt, die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das LG die Beklagte unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen weitergehende dazu verurteilt, einen Trittschall auf dem Niveau von 1990 herzustellen. Das hat der BGH bestätigt. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

51

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 15 III WEG, § 1004 I BGB

II. Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums?

BGH: ja. Der Estrich gehört zum Gemeinschaftseigentum, § 5 I WEG. Zwar sei streitig, ob er stets oder nur Gemeinschaftseigentum sei, wenn er der Dämmung und Isolierung dient. das sei hier aber zugunsten der Klägerin zu unterstellen (aaO Rn. 6 f.).

III. Anspruch auf Herstellung von Schallschutz zu heutigen Niveau?

1. Meinungen geteilt
2. BGH: nein. Bei Sanierungsmaßnahmen ist nur das Niveau bei Errichtung der Anlage einzuhalten.
Anders liegt es bei grundlegenden Um- oder Ausbauten wie etwa einem Dachgeschossausbau; dabei sind die aktuellen technischen Anforderungen zu beachten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

52

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

15. Verschleppte Sanierung: BGH, Urt. v. 211.7.2018 – V ZR 101/16, juris (Haftung für Unterlassen gebotenen Abstimmungsverhaltens)

Die Klägerin machte 2009 durch Mängel des Gemeinschaftseigentums (GE) verursachte Feuchtigkeitsschäden in ihrer Eigentumswohnung im Souterrain geltend. Auf der ao ETV am 25.11.2011 schlug die Hausverwaltung die Einholung eines Sachverständigengutachtens vor, was die Eigentümermehrheit ablehnte. Dagegen wandte sich die Klägerin mit einer Beschlussanfechtungs- und -ersatzungsklage; ferner leitete sie im Dezember 2010 ein selbständiges Beweisverfahren ein. Das Sachverständigengutachten vom 7.12.2011 ergab Mängel der Abdichtung des GE. Auf der ETV am 9.5.2012 beschloss die WE-Mehrheit unangefochten, die Beratung über den Antrag der Klägerin, das GE zu sanieren, zu vertagen. Am 10.8.2012 wies das AG die Klage ab. Die Beratung über Anträge der Klägerin, das GE zu sanieren, wurden vertagt. Mit Urteil vom 19.9.2013 gab das LG der Klage statt. Entsprechend der Auflage des LG beschloss die Eigentümer die am 12.12.2013 die Sanierung. Die Klägerin verlangt nun Ersatz von Mietausfallschäden, in allen Instanzen mit unterschiedlich hohem Erfolg. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

53

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 280 I BGB

II. Voraussetzungen

1. Sanierungsanspruch (cf. V ZR 203/17)

BGH: Sanierungsanspruch bestand, da die Klägerin im TE-Gemäßen gebrauch ihrer Einheit wesentlich beeinträchtigt war bzw. dieser nicht möglich war (aaO Rn. 25). Das stand hier allerdings schon aufgrund des Beschlussersatzurteils fest (aaO Rn. 26 ff.).

2. Verletzung der Mitwirkungspflicht?

a) Abstimmung über die Einholung des Sachverständigengutachtens

BGH: Das Gutachten hätte beschlossen werden müssen (aaO Rn. 36). Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haben der Klägerin den Mietausfall zu ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursächlichkeit des Gemeinschaftseigentums für die Feuchtigkeiterscheinungen in ihrer Wohnung entstanden ist. Der war nicht richtig festgestellt und muss aufgeklärt werden aaO Rn. 37 ff.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

54

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

b) Vertagungsbeschluss vom 9. 5. 2012

BGH: Auch insoweit kommt eine Pflichtverletzung in Betracht. BGH hat zwar entschieden, dass die Nichtanfechtung einer Vertragung Ansprüche ausschließt (Urt. v. 13. 7. 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11). das gilt aber nur, wenn nichts geschieht. Hier war die Ablehnung der Sanierung aber angefochten (aaO Rn. 43 ff.). Dem muss nachgegangen werden.

c) Unterlassene Veranlassung der Verwaltung zur Aufnahme der Sanierung auf die Tagesordnung der ETV durch Beirat

BGH: Das ist keine Pflichtverletzung. Verantwortlich für die Tagesordnung ist der Verwalter (aaO Rn. 61 ff.).

3. Entlastungsbeweis nach § 280 I 2 BGB geführt?

BGH: nein. Die übrigen Wohnungseigentümer können nicht mit Erfolg darauf verweisen, dass sie die Rechtskraft der Entscheidung über die Beschlussmängelklage gegen den Negativbeschluss vom 25. November 2010 und die Beschlussersetzungsklage der Klägerin hätten abwarten können. Der nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderliche Entlastungsbeweis ist nur bei einem unverschuldeten Rechtsirrtum geführt, der hier nicht vorliegt (aaO Rn. 83 ff.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

55

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

16. Unterbrechung der ETV: BGH, Urt. v. 8.7.2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 (ETV und „Kriegsrat“ bei Beschlussanfechtungsklagen)

Der Kläger hatte den Beschluss der übrigen WEer über die Wiederbestellung der Verwalterin vor dem AG erfolgreich angefochten, die Verwalterin dagegen Berufung eingelegt. Während des Berufungsverfahrens findet eine WEV statt, in der u.a. das weitere Vorgehen in dem Rechtsstreit und die Fassung eines Zweitbeschlusses über die Wiederbestellung der Verwalterin behandelt werden sollten. Nach ihrem Bericht über den Sachstand rief die Verwalterin den Rechtsanwalt, der sie in dem Rechtsstreit vertrat, hinein und bat den Kläger und zwei weitere WEer als nicht beteiligt aus dem Saal; dem kamen diese murrend nach. Nach dem Gespräch der übrigen WEer mit dem Rechtsanwalt wurde die Versammlung mit dem Kläger und den beiden anderen WEern fortgesetzt und die Wiederbestellung der Verwalterin beschlossen. Das AG weist die Klage ab. Das LG weist die Berufung zurück und

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

56

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Fragestellung**

1. Formeller Fehler: Ausschluss des Klägers bzw. Unterbrechung
2. Materieller Fehler: Durfte die Verwalterin trotz Fehlverhaltens wiederbestellt werden?

II. Umfang der Revisionsprüfung

1. Materieller Fehler?
BGH: Nein, keine Zulassung, Beschränkung auf einzelne Anfechtungsgründe ist wirksam (BGH, Urt. v. 10. 7. 2015 - V ZR 198/14, ZWE 2015, 410 Rn. 7 und hier Rn. 9; Argument: § 46 Abs. 1 WEG schließt nicht gerügte Fehler von der Prüfung aus; dann muss man die Revision auch auf bestimmte Fehler beschränken können).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

57

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Formeller Fehler:
BGH: im Grundsatz ja, weil Revision insoweit zugelassen.

III. Prüfungsmaßstab

1. Anfechtbarkeit?
Nein, da dieser Fehler nicht in der Begründungsfrist gerügt war
2. Nichtigkeit?
Ja, weil dieser Fehler trotzdem geltend gemacht werden kann

IV. Bewertung des Vorgehens

1. Unzulässiger Ausschluss des Klägers von der WEV?
BGH: nein, weil die Beratung mit dem Rechtsanwalt kein Teil der WEV, sondern ein Mandantengespräch war (Rn. 12-14).
2. War das zulässig?
BGH: nein, weil das Mandantengespräch eine Unterbrechung der Versammlung war.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

58

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Eine Unterbrechung entspricht nur im Ausnahmefall den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, nämlich wenn besondere Umstände vorliegen, insbesondere unvorhergesehener Klärungsbedarf, der nicht aufgeschoben werden kann (Rn. 17.).

3. Folgen?

Anfechtbarkeit, nicht Nichtigkeit (Rn. 20). Revision war deshalb unbegründet.

IV. Lehren

- Die bei einer Beschlussanfechtungsklage verklagten übrigen WEer dürfen sich unter sich wegen ihres Prozessverhaltens ohne den Kläger besprechen.
- Eine solche Besprechung darf aber nicht in die WEV eingeschoben werden; die übrigen WEer müssen eine Besprechung so organisieren, dass die WEV nicht gestört wird.
- Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, aber nicht zur Nichtigkeit der (nach der Unterbrechung) gefassten Beschlüsse.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

59

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

B. Versammlung der Wohnungseigentümer

16. Unterbrechung der ETV: BGH, Urt. v. 8.7.2016 - V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 (ETV und „Kriegsrat“ bei Beschlussanfechtungsklagen),

17. Wärmelieferung: BGH, Urt. v. 13.1.2017 - V ZR 138/16, ZWE 2017, 220 (Stimmrechtsausschluss I),

18. „Majorisierung“: BGH, Urt. v. 14.7.2017 - V ZR 290/16, Grundeigentum 2017, 1099 (Stimmrechtsausschluss II),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

60

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

17. Wärmelieferung: BGH, Urt. v. 13.1.2017 - V ZR 138/16, ZWE 2017, 220 (Stimmrechtsausschluss I)

Die Parteien bilden eine WEG mit Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen. Der Beklagte hat einen Miteigentumsanteil von 504/1000, die klagenden übrigen Wohnungseigentümer zusammen 496/1000 Miteigentumsanteile. Auf der ETV vom 28.3.2004 beschlossen die Wohnungseigentümer mit den Stimmen des Beklagten, den Verwalter zu beauftragen, mit der S Immobilien GmbH & Co. KG, auf einem Nachbargrundstück eine Fernheizungsanlage betreibt und mehrere Eigentumswohnungsanlagen beliefert, einen Fernwärmevertrag zu schließen. Der Beklagte ist Kommanditist der KG und Geschäftsführer von deren Komplementär-GmbH, an der er mit 51 % der Geschäftsanteile beteiligt ist. Die übrigen 49 % der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH stehen seiner Ehefrau zu. Die Kläger fechten diesen Beschluss an. Der Beklagte tritt dem entgegen und beantragt für den Fall der Ungültigkeitserklärung dieses Beschlusses widerklagend, die Kläger zu verpflichten, einer Beauftragung des Verwalters zum Abschluss des beschlossenen Wärmelieferungsvertrags mit der KG zuzustimmen. Wer hat Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

61

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Ausgangspunkt:

Beschluss ungültig, wenn nicht die Mehrheit der MEA dafür gestimmt haben. Das ist der Fall, wenn der Beklagte stimmberechtigt war.

II. Stimmrechtsausschluss des Beklagten?

1. Grundlage: § 25 Abs. 5 WEG
2. Unmittelbare Anwendung? Nein, kein Geschäft mit dem Beklagten persönlich
3. Entsprechende Anwendung?
 - a) Bei gesellschaftsrechtlicher Beherrschung? ja
 - b) Unterhalb der Schwelle der Beherrschung?
 - aa) Meinung A: finanzielle Beteiligung und Beteiligung an der Unternehmensführung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

62

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- bb) Meinung B: Abstellen auf den Nutzen der Stimmrechtsausübung
- cc) BGH für Meinung A: entscheidend ist die enge wirtschaftliche Verbindung
- c) Achtung: BGH trifft keine generelle Aussage, wann die wirtschaftliche Verbindung hinreichend eng ist. Hier hat er das bejaht, Argumente:
 - mehrheitliche Beteiligung an der KG
 - Verpflichtung auf die Interessen der KG als Geschäftsführer von deren Komplementärin.

III. Lehren

- Zurückhaltung bei der Annahme von Stimmrechtsausschlüssen,
- Verwaltung sollte bei „Beteiligungsgefahr“ die Mehrheitsverhältnisse klären, um in der ETV entscheidungsbereit zu sein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

63

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

18. „Majorisierung“: BGH, Urt. v. 14.7.2017 - V ZR 290/16, Grundeigentum 2017, 1099 (Stimmrechtsausschluss II)

In einer Eigentumswohnungsanlage, deren Teilungserklärung Regelungen zum Stimmrecht nicht enthält, gehörten ursprünglich 2 der 4 Eigentumswohnungen dem Kläger und je eine der beiden übrigen den beiden Beklagten. Der Kläger übertrug eine seiner beiden Wohnungen auf eine UG & Co KG, die als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Komplementärin der KG ist die UG, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Kläger ist. Der Kläger ist auch Kommanditist und Geschäftsführer der KG. Auf der ETV vom 4.11.2015 wurde mit den auf die Wohnungen der beiden Beklagten entfallenden Stimmen ein Beschluss gefasst, wonach die KG vom Stimmrecht ausgeschlossen sei. Sodann wurde gegen die Stimmen des Klägers Beschlüsse über die Jahresrechnung und die Verwalterbestellung gefasst. Hiergegen wendet sich der Kläger mit der fristgerecht erhobenen und begründeten Beschlussanfechtungsklage. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

64

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Ausgangspunkt:

Beschluss gültig, wenn die Mehrheit der „Köpfe“ dafür gestimmt haben. Das ist der Fall, wenn die Gesellschaft des Klägers kein Stimmrecht hatte oder nicht stimmberechtigt war.

II. Stimmrecht der UG?

1. Grundlage: § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG: one man one vote
2. Stimmrecht durch Veräußerung?
 - a) Nein, wenn Wohnungseigentum nachträglich geteilt wird (BGH, Urteil vom 27.4.2012 - V ZR 211/11, ZWE 2012, 271 Rn. 8.
 - b) Ja, wenn Wohnungseigentümer mehrere Eigentumswohnungen hält und diese verkauft (Rn. 6 f.)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

65

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Stimmrechtsausschluss wegen „Majorisierung“

1. Ausgangspunkt: BGH, Beschluss vom 19.9.2002 - V ZB 32/02, BGHZ 152, 46, 61.
 „Eine Majorisierung ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters“
2. Ergänzung hier (Rn. 12 f.): Vorrang der Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 5 und 8 WEG
 Entscheidend ist nicht, ob der Wohnungseigentümer eine Mehrheit hat und sie ausnutzt, sondern dass das Ergebnis den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Dann allerdings muss das Gericht bei einer Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG seine Zurückhaltung hinsichtlich der Einzelheiten aufgeben und genauer festlegen, was geschehen soll (Rn. 13).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

66

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

IV. Lehren

- Noch einmal: Zurückhaltung bei Stimmrechtsausschlüssen,
- Stimmrechtsausschluss wegen Majorisierung ist zwar nicht ausgeschlossen, gehört aber sozusagen in den Giftschrank,
- In aller Regel kommt man mit der Beschlussanfechtungs- und Beschlussersetzungsklage aus.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

67

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht**C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**

19. Zweiter Rettungsweg: BGH, Urt. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369 (Erstherstellungsanspruch),
20. Vergessener Stellplatz: BGH, Urteil vom 9. Dezember 2016 – V ZR 84/16, ZWE 2017, 177 (Erstherstellungsanspruch),
21. Die bockigen Hamburger: BGH, Urt. v. 4. 5. 2018 – V ZR 203/17, z. Veröff. best. (Pflicht zur Beseitigung von Baumängeln, die eine TE-gemäße Nutzung von Einheiten verhindern),
22. Säumiger WEer: BGH, Urt. v. 10.2.2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 (Schaden aus Verzug mit Wohngeld),
23. Das Leck: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Zurechnung von Schäden),
24. Die frechen Kinder: BGH, Urt. v. 16. 9. 2016 – V ZR 29/16, ZWE 2017, 30 (Zurechnung von Versicherungsleistungen),
25. Garagenkauf mit Surprise: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 257/16, ZfIR 2018, 408 (Fälligkeit und Haftung für eine Sonderumlage),
26. Rückstandsliste: BGH, Urt., v. 27.10.2017 – V ZR 189/16, juris (Rückstandsliste ist kein Teil der Jahresabrechnung),
27. Mehrausanlage: BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, juris (Kompetenz zur getrennten Beschlussfassung bei getrennter Kostentragung),
28. Die schläfrige Verwaltung: BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613 (Pflicht des Verwalters zur Anmeldung von Hausgeldrückstände in der ZV),
29. Die fehlende Jahresrechnung: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 89/17, MDR 2018, 515 (Verpflichtung zur Erstellung der Jahresrechnung bei Verwalterwechsel),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

68

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

19. Zweiter Rettungsweg: BGH, Urt. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369 (Erstherstellungsanspruch)

Ein Bauträger teilte ein Grundstück Wohnungseigentum auf und errichtete darauf eine Wohnungseigentumsanlage. Die im Souterrain des Gebäudes befindlichen 3 Einheiten K1, K2 und K3 werden im Aufteilungsplan als Kellerräume bezeichnet. Deshalb wurde die Genehmigung dieser Einheiten zu Aufenthaltszwecken nicht genehmigt. In der Gemeinschaftsordnung (GO) ist folgendes bestimmt: „Die Gewerbeflächen dürfen zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden – die im Aufteilungsplan angegebene Nutzung ist nicht die allein maßgebliche. ... Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen und hat alle mit der Nutzungsänderung im Zusammenhang stehenden Kosten und Lasten zu tragen.“ Die – noch nicht in das Wohnungsgrundbuch eingetragenen, aber in den Besitz eingewiesenen - Erwerber der Einheiten K2 und K3 scheitern in der ETV mit dem Antrag auf Herstellung des für die Nutzung zu Aufenthaltszwecken erforderlichen zweiten Rettungswegs. Hat ihre A ihre Klage Erfolg?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

69

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Anspruchsgrundlage: Erstherstellungsanspruch gemäß § 21 Abs. 4 WEG

1. Aktivlegitimation? (Rn. 6)
 - a) Gläubiger = „jeder Wohnungseigentümer“
 - b) Wohnungseigentümer sind der eingetragene und der werdende Wohnungseigentümer.
2. Umfang des Anspruchs: die „Erstherstellung“ (Rn. 7 f.)
 - a) Herstellung des der Teilungserklärung (TE) der LBauO entspr Zustands
 - b) Was bedeutet das für Teileigentumseinheiten?
 - aa) TE erlaubt jede gewerbliche Nutzung, also auch Nutzung als Büro o.ä. und damit als Aufenthaltsraum
 - bb) Aufenthaltsräume müssen nach LBauO einen zweiten Rettungsweg haben

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

70

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- cc) Zwischenfazit: Herstellung des zweiten Rettungswegs ist Gemeinschaftsaufgabe
3. Einschränkung der Teileigentumsnutzung? (Rn. 10 ff.)
- a) Relevanz? Ja, wenn Teileigentum nur eingeschränkt nutzbar, bestimmt das eingeschränkte Maß der Nutzbarkeit auch den maßgeblichen TE-konformen Zustand
 - b) Inhalt des Teileigentums hier?
 - aa) Regelung mit Vereinbarungscharakter?
 - bb) Nein: TE beschreibt nur die Lage, Eintragungen in dem Aufteilungsplan dienen idR nur als Illustration und Anwendungsbeispiel
 - cc) Bedeutung der TE-Bestimmung, dass Gewerbeflächen allen bauordnungsrechtlich zulässigen gewerblichen zwecken dienen dürfen?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

71

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

II. Folgefragen

1. Umsetzungsermessen (Rn. 17)
 - a) Grundsatz: ja
 - b) Ausnahme: die LBauO lässt keine Spielräume
2. Beschlussersetzungsdichte (Rn. 17)
 - a) Grundsatz: Zurückhaltung, Gericht gibt das Ergebnis vor, die Wohnungseigentümer bestimmen den Weg dorthin
 - b) Ausnahme: Streit der Wohnungseigentümer auch über den Weg zum vorgegebenen Ziel; dann legt das Gericht auch diesen fest.
3. Kosten: wenn Gemeinschaftsaufgabe, dann Kosten nach MEA bzw. TE; wenn Aufgabe des Sondereigentümers, dann dieser allein. Hier: Gemeinschaftsaufgabe

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

72

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Lehren

- Der Ersterstellungsanspruch ist eine Herausforderung an die Verwaltung.
- Die Verwaltung muss bei nachträglichen baulichen Anforderungen den erstattungsgemäßen Zustand des Gemeinschaftseigentums ermitteln.
- Zur Ersterstellung gehört auch die erstmalige TE-gemäße Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

73

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

20. Vergessener Stellplatz: BGH, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 84/16, ZWE 2017, 177 (Ersterstellungsanspruch)

Dem Beklagten gehören in einer Eigentumswohnungsanlagen mit 3 Einheiten die Wohnung Nr. 1 im EG und die im Dachgeschoss gelegene Einheit Nr. 3. Der Klägerin gehört die Wohnung Nr. 2 im 1. OG. Die Einheit Nr. 3, nach der Teilungserklärung eine Wohnung im Dachgeschoss, hat 2 Zimmer und einen großen Bodenraum, aber nach dem Aufteilungsplan weder Bad noch Küche. Ihre Wohnnutzung ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. 2014 stellte der Beklagte einen Bauantrag bei der Stadt. Diese gab ihm u.a. auf, einen Standsicherheits- und Brandschutznachweis zu erbringen. Sie wies auf die Notwendigkeit eines Dispenses von den Feuerwiderstandsklassen der Decken und Treppen und der Erfüllung oder Ablösung der Stellplatzpflicht hin. In der ETV vom 21.10.2014 ermächtigten die Wohnungseigentümer den Beklagten mehrheitlich, auf Kosten der Gemeinschaft Fachleute mit der Ermittlung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu beauftragen (TOP 2) und bei der Stadt möglichst bald die Ablösung der Stellplatzpflicht zu beantragen (TOP 6 (1)) und die Kosten dafür auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile umzulegen. Die Klägerin wehrt sich gegen ihre Belastung mit Kosten Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

74

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Feststellung der Sanierungsmaßnahmen**

1. Gemeinschaftskompetenz
 - a) Brandschutzmängel als Teil der Ersterstellungsverpflichtung
 - b) Voraussetzung: Sondereigentum als Wohnungseigentum
 - aa) Auslegung der TE
 - bb) Maßstab
 „Wortlaut und Sinn der Eintragung sowie der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des eingetragenen ergeben. Stände außerhalb der Urkunden dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang des Grundstücks rechts nur mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Rn. 16)“
 - cc) Und hier? Hier liegt Wohnungseigentum vor. Die Anlage ist in drei Wohnungen aufgeteilt. Die Bezeichnung „Bodenraum“ in dem als Aufteilungsplan verwendeten alte Architektenplan ändert daran nichts.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

75

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- c) Folgen: Kostenbeteiligungspflicht aller Wohnungseigentümer
2. Grenzen der Gemeinschaftskompetenz
 - a) Ersterstellungsanspruch bezieht sich nur auf Defizite am Gemeinschaftseigentum
 - b) Defizite am Sondereigentum sind allein Sache des Sondereigentümers

II. Stellplatznachweispflicht und ihre Ablösung

1. Grundlage: Ersterstellungsanspruch
2. Stellplatznachweispflicht ist Gemeinschaftsangelegenheit
(Rn. 27 unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 26.2.2016 – V ZR 250/14, NJW 2016, 2181 Rn. 13 ff.)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

76

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

21. Die bockigen Hamburger: BGH, Urt. v. 4. 5. 2018 – V ZR 203/17, z. Veröff. best. (Pflicht zur Beseitigung von Baumängeln, die eine TE-gemäße Nutzung von Einheiten verhindern)

Den Klägern gehören jeweils als Atelier und Praxis genutzte Teileigentumseinheiten im Souterrain eines Hamburger Altbaus aus dem Jahr 1890, der 1986 in 12 Eigentumswohnungen und die 3 Teileigentumseinheiten aufgeteilt wurde; hierbei wurde die Teileigentumseinheiten als Laden bzw. Büro bezeichnet. Die Kellerauswände des Gebäudes sind infolge von Abdichtungsmängeln stark durchfeuchtet. Die Wohnungseigentümer holten Sachverständigengutachten ein, führten aber nur ein darin beschriebenes Minimalprogramm durch, das keinen Erfolg hatte, lehnten die vorgeschlagene Sanierung indessen ab. Dagegen wenden sich die Kläger mit der Beschlussanfechtungsklage und dem Antrag auf Verurteilung der beklagten zur Zustimmung zur Durchführung der Sanierung. Das AG hat die Ablehnung für ungültig erklärt, die Klage im Übrigen aber abgewiesen. Das LG hat die Beklagten auch zur Zustimmung zur Sanierung verurteilt. Der BGH ersetzte den beantragte, aber verweigerten Sanierungsbeschluss. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

77

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Auslegung des Klageantrags

Die Anträge auf Verurteilung zur Zustimmung zu einem Beschlussantrag ist als Antrag auf Beschlussersetzung gemäß § 21 VIII WEG auszulegen und auch so zu bescheiden, also keine Verurteilung zur Zustimmung, sondern Ersetzung des beantragten Beschlusses durch Urteil (aaO Rn. 6).

II. Anspruch auf Beschlussfassung gemäß § 21 IV WEG?

1. Ersterstellungsanspruch?

BGH: nein. Der betrifft nur Abweichungen der räumlichen Aufteilung des Gebäudes von dem Sollzustand nach TE. Er, aber auch nur er, steht unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben; man kann von der Anpassung an die TE absehen und die TE ändern (Nachweise aaO Rn. 18 f.).

2. Sanierungsanspruch

a) Grundsatz

BGH: Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

78

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann.

b) Feststellung des Ausgangszustands

BGH: Das war hier nicht der Zustand bei Errichtung (1890), sondern der bei Aufteilung (1986). Er ist zu messen an den Festlegungen in der TE. Sieht sie wie hier Teileigentum zur Benutzung als Laden und Büro vor, darf das Gebäude keine massiven Durchfeuchtungen der Kellerwand haben (aaO Rn. 12 ff.).

c) Opfergrenze?

BGH: nein (aaO Rn. 22)

d) Anspruch auf sofortiges Handeln

BGH: ja. Wenn die Mängel den TE-gemäßen Gebrauch von Einheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. So liegt es hier (aaO Rn. 10).

III. Fazit?

Ersetzung des Sanierungsbeschlusses durch den BGH.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

79

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

22. Säumiger WEer: BGH, Urt. v. 10.2.2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 (Schaden aus Verzug mit Wohngeld)

Die Parteien sind Mitglieder einer notleidenden WEG. Die Verwalterin der Anlage legte mangels Honorarzahlung ihr Amt zum 31.12.2011 nieder. Der Wasserversorger drohte wegen Rückständen mit der Sperrung der Wasserversorgung, wenn nicht wenigstens 2.000 € gezahlt würden. Der Kläger konnte nur weniger sammeln. Das Überweisung hielt den Versorger aber nicht davon ab, die Wasserversorgung einzustellen. Der Kläger verlangt nun von dem Beklagten Ersatz von rund 1.300 € Mietausfällen. Er stützt sich darauf, dass der Beklagte bei der WEG Wohngeldschulden aus der Jahresabrechnung 2009 und den Wirtschaftsplänen für 2010 und 2011 in Höhe von rund 14.000 € hatte. Steht dem Kläger ein solcher Anspruch zu?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

80

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB

II. Voraussetzung: Pflichtverletzung

1. Pflicht zur Zahlung des Hausgelds?
 - a) Bestand der Verpflichtung? - ja
 - b) Verletzung der Verpflichtung? - ja
 - c) Aber: Aktivlegitimation des Klägers? – nein. Der Anspruch steht der WEG zu
2. Verletzung der gesetzlichen Treuepflicht?
 - a) Bestehen der Verpflichtung? Ja, BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21.
 - b) Verletzung der Verpflichtung? – nein. Die Treuepflicht verpflichtet – in den Grenzen von BGHZ 202, 375 zur Mitwirkung an der Willensbildung. Darum geht es hier nicht

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

81

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- c) Und was ist mit der Hausgeldpflicht? Die besteht, aber nach der Kompetenzverteilung des WEG nur der WEG gegenüber, nicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

III. Lehren

- Die Rechtsfähigkeit der WEG ist keine Formalie; sie hat zu einer strukturellen Umgestaltung der WEG geführt.
- Die Wohnungseigentümer haben die erforderlichen Beschlüsse zu fassen; die WEG hat die Beschlüsse umzusetzen.
- Danach richtet sich auch die Schadensersatz- und Bereicherungshaftung von der Wohnungseigentümer bzw. WEG.
- Das bedeutet aber auch: Die WEG würde haften, wenn sie die Forderungen nicht entsprechend den Regeln ordnungsmäßiger Verwaltung einzieht und dadurch Schäden verursacht. Also: Eintragen ins Pflichtenheft!

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

82

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

23. Das Leck: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Zurechnung von Schäden)

Dem Kläger gehört die Wohneinheit Nr. 3 in der Wohnanlage der beklagten WEG. Bei dieser Wohneinheit Nr. 3 handelt es sich um eine zweigeschossiges Einfamilienhaus im Hof der Anlage. In der Teilungserklärung ist bestimmt, dass die Kosten der Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, insbesondere der Wände und Decken, soweit diese im Bereich der zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 gehörenden Räumlichkeiten befinden, der Eigentümer dieser Wohnung trägt. Ferner ist bestimmt, dass die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Versorgungsleitungen, soweit diese nur von einem Eigentümer allein genutzt werden, dieser Eigentümer allein trägt. Am 14.7.2011 brach ein Warmwasserrohr in dieser Einheit, das unterhalb der Geschossdecke und oberhalb einer Zwischendecke in Sondereigentum verläuft. Das ausdringende Wasser durchfeuchtete die Zwischendecke, die durchhing. Die WEG ließ das Rohr, aber nicht die Zwischendecke reparieren. Der Kläger für die Reparatur der Zwischendecke in eigener Regie aus und verlangt von der WEG auf der Grundlage eines Kostenvorschlages 1.100 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

83

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Anspruchsgrundlage: § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG****II. Voraussetzung: Instandsetzungsmaßnahme der Gemeinschaft**

1. Leitung als Gemeinschaftseigentum
2. Instandsetzungspflicht der WEG
 - a) Grundsatz: ja
 - b) Ausnahme nach TE? – nein, dort sind nur die Kosten der Instandhaltung, nicht die Kosten der Instandsetzung auf die Sondereigentümer übertragen
3. Ursächlichkeit des Schadens?
 - a) WEG muss nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG den durch die Instandsetzung verursachten Schaden am Sondereigentum ersetzen
 - b) Die Zwischendecke ist Sondereigentum, weil sie kein tragendes Element ist und sich im Sondereigentum befindet.
 - c) Ersatzpflichtig ist aber nur der Schaden durch die Reparatur, nicht der Schaden durch die Durchfeuchtung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

84

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Durchfeuchtungsschaden?

Den müsste die WEG ersetzen, wenn sie den Rohrbruch durch fahrlässiges Verhalten herbeigeführt hat, weil § 906 BGB nicht gilt (BGH, Urteil vom 21.5.2010 - V ZR 10/10, BGHZ 185, 371 Rn. 17 ff.)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

85

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

24. Die frechen Kinder: BGH, Urt. v. 16. 9. 2016 - V ZR 29/16, ZWE 2017, 30 (Zurechnung von Versicherungsleistungen)

Die Mutter der Kläger war Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer Anlage, deren Verwalterin – die Beklagte – eine Gebäudeversicherung abgeschlossen hatte. Im Dezember 2012 kam es zu einem Wasserschaden. Von Februar 2013 bis April 2014 wurden dort Sanierungs- und Trocknungsmaßnahmen durchgeführt. Währenddessen übertrug die Mutter der Kläger diesen durch Vertrag vom 18. Januar 2013 das Eigentum an der Wohnung zu je einem Drittel. In dem Vertrag war vereinbart, dass Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr zum 1. Februar 2013 auf die Kläger übergehen. Am 11. Juli 2013 wurden die Kläger als neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Am 31. August 2013 und am 2. Oktober 2013 zahlte der Gebäudeversicherer an die Beklagte insgesamt 946,03 € für die Stromkosten für die Trocknung sowie als pauschalierter Nutzungsausfall für zweieinhalb Monate. Die Beklagte rechnet mit Hausgeldrückständen auf; die Kläger meine, die Beträge stünden ihnen zu. Die Vorinstanzen sehen das anders. Was macht der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

86

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Grundlagen**

1. Versicherungsvertrag der WEG ist ein gemischte Versicherung:
 - nämlich eine Versicherung für eigene Rechnung hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums und
 - eine Versicherung für fremde Rechnung hinsichtlich des Sondereigentums.
2. Treuhänderstellung der WEG beim Sondereigentum
WE ist Versicherungsnehmer, Begünstigter ist der WEer.

II. Anspruchsgrundlage

Anspruchsgrundlage ist § 667 BGB. Danach muss die WEG die Zahlungen des Versicherers auf den Schaden am Sondereigentum an den WEer herausgeben

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

87

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Abgrenzung bei Eigentümerwechsel

1. Grundsatz:
Es gelten die gleichen Grundsätze, die bei einer Versicherung auf eigene Rechnung bei Übergang auf einen Erwerber gelten.
2. Dabei gilt § 95 VVG: Erwerber tritt an die Stelle des Versicherungsnehmers in Ansehung der während der Dauer seines Eigentums aus dem Versicherungsverhältnis „sich ergebenden“ Rechte und Pflichten.
3. Danach ist maßgeblich der Versicherungsfall, hier der Wasserschaden. Der lag vor dem Erwerb der Kläger.
4. Die Stromkosten dienen der Behebung dieses Schadens; sie standen deshalb noch der Mutter zu.
5. Beim Nutzungsausfall kann es anders liegen, wenn der Nutzungsausfall sich nach dem Erwerb fortsetzt. Das war hier aber nicht so. Die ersetzte Zeit kann nur die unmittelbar nach dem Wasserschaden gewesen sein

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

88

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

25. Garagenkauf mit Surprise: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 257/16, ZfIR 2018, 408 (Fälligkeit und Haftung für eine Sonderumlage)

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf der ETV vom 28.8.2014 dringende Baumaßnahmen und zu deren Finanzierung eine Sonderumlage von 60.000 €. Der Beklagte wurde am 31.10.2014 als Eigentümer eines Garagenteileigentums in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 11. 12. 2014 forderte ihn der Verwalter erfolglos zur Zahlung des auf dessen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der Sonderumlage von 2.400 € auf. Die Zahlungsklage der WEG hat in allen Instanzen Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

89

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 16 II WEG

Wohnungseigentümer schulden Beiträge zu den Lasten, damit auch Anteile an Sonderumlagen.

II. Passivlegitimation des Beklagten

1. Ausgangspunkt: Fälligkeitstheorie

Jeder Wohnungseigentümer hat die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (aaO Rn. 8).

2. Keine Haftung des Erwerbers für Altverbindlichkeiten

Für Verbindlichkeiten aus § 16 II WEG, die vor dem Erwerb entstanden und fällig geworden sind, haftet der Erwerber nicht.

3. Was ist bei Auseinanderfallen von Entstehen und Fälligkeit?

- a) Meinungen sind geteilt
- b) BGH: Maßgeblich ist die Fälligkeit (aaO Rn. 12)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

90

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

4. Wann werden Sonderumlagen fällig?
- a) Meinungen sind auch hier geteilt
 - b) BGH: Maßgeblich ist wie bei dem Hausgeld § 28 II WEG, also der Abruf durch den Verwalter, wenn nichts anderes beschlossen wird (aaO Rn. 16 ff.)
 - c) Hier? war nichts anderes beschlossen. Der Abruf erfolgt nach Erwerb.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

91

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

26. Rückstandsliste: BGH, Urt., v. 27.10.2017 – V ZR 189/16, juris (Rückstandsliste ist kein Teil der Jahresabrechnung)

Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien hatte die Jahresrechnung für die Jahre 2012 und 2013 sowie den Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 versandt, entgegen der Ankündigung in dem Anschreiben aber keine Liste mit den Abrechnungsergebnisse der einzelnen Einheiten und etwaige Hausgeldrückstände beigefügt. Die Jahresabrechnungen wurden mit der Begründung angefochten, es fehle diese Rückstandsliste. Das AG weist die Klage ab; das LG erklärt die Beschlüsse für ungültig. Der BGH hebt das Urteil auf und verweist die Sache an das LG zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

92

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Ausgangspunkt: Urteil vom 4. 12. 2009 - V ZR 44/09

1. Instandhaltungsrücklage muss in der Jahresabrechnung ausgewiesen werden.
2. Dazu gehört auch eine Angaben der Rückstände

II. Keine Übertragbarkeit auf Jahresabrechnung

1. Jahresabrechnung ist reine Einnahmen- Ausgabenrechnung
2. Jahresabrechnung ist kein Vermögensstatus
3. Nachfragemöglichkeit
4. keine Änderung der gesetzliche Pflichten durch freiwillige Praxis

III. Spannend: Sonderumlage

Hier könnte Rückstandsliste wesentliche Vorbereitungsinformation sein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

93

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

27. Mehrausanlage: BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, juris (Kompetenz zur getrennten Beschlussfassung bei getrennter Kostentragung)

In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrausanlage wird den Mitgliedern der für die einzelnen Gebäude gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz ein geräumt, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen. Sämtliche Lasten und Kosten, so heißt es weiter, sind soweit möglich für die Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Jede Untergemeinschaft soll so selbständig verwaltet werden, wie es gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich ist. In der Untergemeinschaft A wurde eine Erneuerung des Putzes an dem einen Haus für 4.300 € und in der Untergemeinschaft B die Beseitigung einer Feuchtigkeit an dem anderen Haus für 2.000 € beseitigen zu lassen. Der Kläger, der einer anderen Untergemeinschaft angehört, meint, die Regelung in der GO sei nichtig, in allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

94

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung

I. Prozessuales

1. Anfechtungsbefugnis des Klägers
2. Passivlegitimation alle übrigen WEer

II. Beschlusskompetenz

1. Ausgangspunkt: §§ 21 Abs. 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG
2. Außenhaftung: alle, § 10 Abs. 6 und 8 WEG
3. Abweichende Regelung im Innenverhältnis zulässig, wenn die Haftung im Innenverhältnis dem folgt
4. Aber: Die Beschlüsse müssen eine untergemeinschaftsinterne Finanzierung enthalten; wenn nicht: Haftung der teilnehmenden WEer persönlich (Rn. 27 mit Hinweis auf BGH, Ur. v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 17).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

95

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

III. Lehre

- Getrennte Verwaltung der Untergemeinschaft kann in der GO vereinbart werden.
- Es dürfen aber keine Maßnahmen beschlossen werden, die den anderen ein nennenswertes Mithaftungsrisiko aufbürden.
- Verwalter ist hier in der Pflicht und muss auf untergemeinschaftsinterne Finanzierung achten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

96

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

28. Die schläfrige Verwaltung: BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613 (Pflicht des Verwalters zur Anmeldung von Hausgeldrückstände in der ZV)

Die Klägerin, ein werdende WEG, wurde bis zum Jahr 2012 von der Beklagten verwaltet. Für zwei Einheiten wurde Hausgelder in Höhe von rund 8.000 € nicht bezahlt. Buchmäßiger Eigentümer der beiden Eigentumswohnung war der Bauträger, über dessen Vermögen wurde das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Mit Beschluss vom 6. 11. 2007 wurden die Zwangsversteigerung der beiden Wohnungen angeordnet, der Verkehrswert auf 62.000 € bzw. 76.000 € festgesetzt. Auf der ETV am 31.5.2008 unterrichtete die Vertreterin der Beklagten die Wohnungseigentümer über das Zwangsversteigerungsverfahren wegen der Ansprüche der WEG. Die beiden Wohnungen wurden am 13.8.2008 auf ein Gebot von 124.000 €. Die Hausgeldforderungen waren nicht angemeldet worden. Die WEG verlangt von der beklagten Ersatz der Ausfälle mit den Rückstände, vor dem AG im Ergebnis nur teilweise mit Erfolg (ca. 4.400 €). Das LG hat die Berufung wegen weitere 995 € zurückgewiesen. Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache an das LG zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

97

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 280 I BGB

Verwalter schuldet ordnungsmäßige Verwaltung, keinen Leistungserfolg. Es liegt ähnlich wie beim Dienst- insbes. Anwaltsvertrag.

II. Pflichtverletzung

1. § 27 I Nr. 4 WEG

BGH: Teil der Einziehung von Hausgeld und Sonderumlagen und andere Lasten- und Kostenbeiträge ist auch die Anmeldung von Rückstände in der Zwangsversteigerung (aaO Rn. 10).

2. Befassung der ETV?

BGH: Die ETV muss nicht für die Anmeldung der Rückstände in der ZV beteiligt werden, sondern nur für den Antrag auf Zwangsversteigerung. Grund: Die Anmeldung muss schnell gehen und birgt keine (Kosten-)Risiken. das ist bei dem Einleitungsantrag anders (aaO Rn. 11).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

98

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

3. Handlungsbefugnis des Verwalters?

BGH: ja, § 27 III 1 Nr. 4 WEG (aaO Rn. 10).

4. Erfüllung durch ETV-Information?

BGH: nein. Es ist Handeln geboten (aaO Rn. 12)

III. Vertretenmüssen

BGH: ja. Die Frage war zwar streitig. Das entlastet den Verwalter aber nicht. Die Plausibilitätsrechtsprechung des BGH (Urt. v. 16.1.2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 20) gilt für den Schuldner nicht. der muss den sichersten Weg gehen (aaO Rn. 13).

IV. Ursächlichkeit des Schadens?

BGH: Muss noch aufgeklärt werden.

Die Anmeldung hätte den Schaden vermieden, wenn der Bauträger noch Wohnungsschuldner war. Das Vorrecht nach § 10 I Nr. 2 ZVG begründet keine private Last, wirkt also nur, wenn der Bauträger als Eigentümer noch Hausgeldschuldner war.

War er aber nicht mehr, wenn der Erwerber schon werdender Wohnungseigentümer war (aaO Rn. 18 f.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

99

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

29. Die fehlende Jahresrechnung: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 89/17, MDR 2018, 515 (Verpflichtung zur Erstellung der Jahresrechnung bei Verwalterwechsel)

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf der ETV am 21.1.2015, die Beklagte als Verwalterin mit sofortiger Wirkung abzurufen, und teilten ihr die Kündigung ihres Vertrags mit. Der Aufforderung der neuen Verwalterin, die ausstehenden Jahresrechnung 2014 zu erstellen, kam die Beklagte nicht nach. Eine mit Anwaltsschreiben vom 13. Juli 2015 gesetzte Frist zur Erklärung der Abrechnungsbereitschaft blieb erfolglos. Die klagende WEG ließ die Jahresabrechnung 2014 durch die neue Verwalterin erstellen, die hierfür 804,14 € berechnete. Die WEG verlangt Erstattung dieses Betrags, in allen Instanzen mit Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

100

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Anspruchsgrundlage: §§ 280 I, III, § 281 BGB**

1. Einordnung der Verwalterpflichten

Der Verwalter schuldet an sich ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Für Fehler haftet er nach § 280 I BGB vom haftungsrechtlichen Ansatz her ähnlich wie der Rechtsanwalt (vgl. BGH, Urt. v. 8. 12. 2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613 Rn. 6).

2. Geschuldeter Leistungserfolg

Allerdings schuldet der Verwalter nach § 28 I, III WEG auch Leistungserfolge, nämlich die Aufstellung des Wirtschaftsplans und die Aufstellen der Jahresabrechnung. Dann kommt auch eine Haftung auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß § 280 I, III, 281 BGB in Betracht. Darum geht es hier.

II. Pflichtverletzung

1. Pflichtverletzung:

Nichtaufstellung der Jahresrechnung, § 28 III WEG

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

101

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

2. Passivlegitimation

a) Bei unterjährigem Ausscheiden der bisherige Verwalter

b) bei Ausscheiden zum Jahresende: geteilte Meinungen

- hM: der neue Verwalter, Begründungen unterschiedlich (aaO Rn. 9 f.)

- MiM: alter Verwalter, weil Pflicht am letzten tag fällig werde (aaO Rn. 8)

c) BGH: alter Verwalter muss abrechnen, wenn er im Lauf des Folgejahres ausscheidet

Maßgeblich sei das Entstehen der Pflicht, nicht die Fälligkeit (aaO Rn. 12 f.). Die Rechnungspflicht ist jedenfalls mit dem Ablauf des Rechnungsjahres entstanden. Ob sie mit dem Ablauf oder nach dem Ablauf entsteht, bleibt offen (aaO Rn. 17).

III. Einwand des Unvermögens?

Der Einwand des Unvermögens (§ 275 I Fall 1 BGB) besteht nicht. Denn der alte Verwalter kann die Abrechnung erstellen, weil er einen Anspruch auf Einsicht in die notwendigen Unterlagen hat (aaO Rn. 16).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

102

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Unvermögen könnte deshalb erst angenommen werden, wenn er sie definitiv nicht erhält (vgl. dazu BGH, Urt. v. 19. 1. 2018 - V ZR 273/16, MDR 2018, 589 Rn. 22 ff.).

IV. Fristsetzung (§ 281 I BGB)?

Ist erfolgt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

103

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Übersicht

D. Verfahrensrecht

30. Zustellung an die „Ex“: BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16, juris (Zustellung an den ausgeschiedenen Verwalter),
31. Die unrichtige Eigentümerliste: BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, juris (Anforderungen an Darlegung, Eigentümerliste),
32. Später Widerstand: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 649 (Umfang der Rechtskraftwirkung einer Beschlussersetzung),
33. Das Protokoll: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Kostenbelastung des Verwalters),
34. Die teure Vertretung: BGH, Beschl. v. 11. 5. 2017 – V ZB 52/15, ZWE 2017, 311 (Kosten des Ersatzzustellungsvertrreters).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

104

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

30. Zustellung an die „Ex“: BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16, juris (Zustellung an den ausgeschiedenen Verwalter)

Der Kläger reichte am 23.12.2014 Beschlussanfechtungsklage gegen einige Beschlüsse aus der letzten ETV ein. Sie ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer seiner WEG gerichtet, „vertreten durch den zustellungsbevollmächtigten Verwalter, die Firma K“. Deren Verwalterstellung endete am 31. 12. 2014. Darauf hatte die Verwalterin dem Protokoll über die ETV hingewiesen und erklärt, sie lehne eine mögliche Verlängerung ab, sei aber aufgrund der zeitlich kurzen Spanne aber bereit, die Verwaltung bis zur Bestellung eines neuen Verwalters kommissarisch weiter zu führen zur Aufrechterhaltung der laufenden Geschäfte. Im Protokoll ist vermerkt, dass hierzu kein Beschluss gefasst wurde. Das AG forderte einen Kostenvorschuss ein, der kurzfristig eingezahlt wurde. Es hat die Klagezustellung verfügt, die am 30.1. 2015 erfolgt ist. Es hat die Klagefrist wegen Fristversäumnis als unbegründet abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

105

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Ausgangspunkt: § 46 I WEG

Klagefrist ist versäumt, wenn die Klage nicht innerhalb der Klagefrist und unter Berücksichtigung von § 167 ZPO zugestellt worden ist.

II. Wirksame Zustellung an den alten Verwalter?

1. § 45 I WEG?

BGH: nein. Zustellungsvertreter der zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer ist der Verwalter aufgrund seiner Bestellung und für deren Dauer. § 45 WEG kann auf den kommissarisch weiter tätigen bisherigen Verwalter auch nicht entsprechend angewendet werden (aaO Rn. 6-9). dafür gibt es den Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 II WEG.

2. § 45 II WEG?

BGH: der kommissarisch weiter tätige bisherige Verwalter kann auch nicht als Ersatzzustellungsvertreter angesehen werden, weil er dazu weder ausdrücklich noch konkludent bestellt war (aaO Rn. 10).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

106

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

3. Heilung nach § 189 ZPO?

BGH: die ist möglich. Sie tritt ein, wenn eine Kopie der Klageschrift den zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümern zugeht. Die Zustellung dürfte nämlich auch an die zu verklagenden Wohnungseigentümer selbst erfolgen. Eine Kopie der Klageschrift reicht aus (aaO Rn. 12 ff.). Denn auch der Verwalter selbst können den Wohnungseigentümer keine Ausfertigungen, sondern nur Kopien der Klageschrift zu Verfügung stellen.

III. Fazit?

Zurückverweisung der Sache an das KG, um der Heilung nachzugehen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

107

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

31. Die unrichtige Eigentümerliste: BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, juris (Anforderungen an Darlegung, Eigentümerliste)

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger hat mit der Beschlussanfechtungsklage u.a. mehrere in der Eigentümerversammlung vom 1. Oktober 2014 gefasste Beschlüsse angefochten. Das Amtsgericht hat - soweit von Interesse - die der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft am 13. Dezember 2014 zugestellte Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat das Landgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird. Der Kläger habe sich aber nicht dazu erklären können, welche Eigentümer im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit (13. Dezember 2014) Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft gewesen seien. Das lässt der BGH nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

108

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Ausgangspunkt: § 44 WEG

Klage ist nach § 253 ZPO, § 44 WEG als unzulässig abzuweisen, wenn die zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer nicht bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz bezeichnet werden (aaO Rn. 5). Deren Bezeichnung kann im Berufungsrechtszug unabhängig von den Voraussetzungen des § 533 ZPO nachgeholt werden (aaO Rn. 6).

II. Nachholung im Berufungsrechtszug?

1. Bezeichnung?

BGH: nein. Es liegt zwar eine Liste vor, Deren Richtigkeit ist aber umstritten und genügt daher nicht (aaO Rn. 7).

2. Klage doch unzulässig?

BGH: nein. Der Kläger hat beantragt, dem Verwalter gemäß § 142 ZPO die Erstellung einer Eigentümerliste zum maßgeblichen Zeitpunkt – Rechtshängigkeit der Klage – aufzugeben.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

109

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Das Berufungsgericht muss dem Verwalter die Erstellung der Liste aufgeben und diese Pflicht durch Verhängung von Ordnungsgeldern durchsetzen. Erfüllt ist das Zulässigkeitsmerkmal aber erst, wenn die Liste vorliegt (aaO Rn. 10 f.).

3. Was muss Verwalter tun?

Der Verwalter muss nicht nur die Liste herausgegeben, die er hat, sondern notfalls eine neue Liste erstellen (aaO Rn. 11).

Er genügt seiner Pflicht, wenn er eine Liste zu den Akten reicht. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte kann das Gericht nämlich in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist. Da eine Garantie für die Richtigkeit der Liste von dem Verwalter nicht gefordert wird, ist es unschädlich, wenn er die Vorlage der Liste mit einem dahingehenden einschränkenden Zusatz verbindet (aaO Rn. 13).

IV. Fazit?

Hier war zusätzliche Sachaufklärung notwendig.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

110

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

32. Später Widerstand: BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 649 (Umfang der Rechtskraftwirkung einer Beschlussersetzung)

Dem Beklagte gehören 8 von 12 Wohnung in der Eigentumswohnungsanlage der Parteien; sie machen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile aus. An seinen Gegenstimmen scheiterte 2012 das Zustandekommen eines Beschlusses über die Sanierung schadhafter Kellertüren. Auf die Beschlussanfechtungs- und -ersetzungsklage wurde der Negativbeschluss durch rechtskräftig gewordenes Versäumnisurteil durch einen Beschluss ersetzt, die Kellertüren und Kellertrennwände aus Holz durch Türen und Wände aus anderem Material zu ersetzen, die Kosten anteilig aufzubringen und den auf der Grundlage von 3 Angebote mit der Durchführung zu beauftragen. Die Verwalter holte die Angebote ein, das günstigste über 5.136,99 €. Der Beklagte will seinen Anteil an der Sonderumlage von 3.393,53 € nicht zahlen. Die WEG klagt darauf, vor dem AG mit, vor dem LG ohne und vor dem BGH mit Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

111

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Anspruchsgrundlage: § 16 II, § 28 II WEG

II. Auslegung und Wirksamkeit des ersetzten Beschlusses

1. Auslegung
 - BGH (aaO Rn. 6): nächstliegendes Verständnis, Argument: § 10 IV WEG
 - Ergebnis: Sonderumlage zur Aufbringung der Finanzierungskosten
2. Nichtigkeit?
 - a) Eintritt der Nichtigkeit?
 - BGH: zweifelhaft. Zwar lagen die Zahlungsbeträge nicht fest, wohl aber der Maßstab, anhand dessen die Anteile gemäß § 28 II WEG abgerufen werden sollten (aaO Rn. 8)
 - b) Berufung auf Nichtigkeit zulässig?
 - BGH: nein (aaO Rn. 9 ff.) Der ersetzte Beschluss ist nicht nach den Regeln eines Eigentümerbeschlusses zu beurteilen, sondern nach den Regeln eine rechtskräftigen Urteils (Rn. 12 f.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

112

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist (aaO Rn.13).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

113

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

33. Das Protokoll: BGH, Urt. v. 9. 12. 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216 (Kostenbelastung des Verwalters)

In der WEG der Parteien richtet sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen, von denen der Klägerin mehr als die Hälfte zustehen. Nach der Teilungserklärung kann „die Versammlung“ einem Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, das Stimmrecht entziehen. Zu Beginn der ETV vom 1.11.2010 verlas die Verwalterin diese Regelung und wies auf den Hausgeldrückstand der Klägerin für 2009 in Höhe von 6.000 € hin. Sodann erklärte sie (so die erste Fassung des Protokolls), die Klägerin sei nicht stimmberechtigt, oder (so die zweite Fassung dieses Protokolls), säumige Mitglieder könnten von der Abstimmung ausgeschlossen werden. Danach wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Die Klägerin nahm daran jeweils nicht teil und wies dabei auf ihre „fehlende Stimmberechtigung“ hin. Sie erhob bei dem AG mit Erfolg Beschlussanfechtungsklage und verlangte Berichtigung des Protokolls. Im Berufungsrechtszug wurde der Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Das LG erlegte der Verwalterin die überwiegenden Kosten der ersten Instanz und die Hälfte der Kosten der zweiten Instanz auf. War das richtig?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

114

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:**I. Beschwerdebefugnis des Verwalters**

1. Grundlage: § 91a Abs. 2 ZPO Beschwerderecht der Partei
2. Analoge Anwendung auf Verwalter wegen § 49 Abs. 2 WEG

II. Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde

1. Grundlage: § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO
2. Statthaftigkeit bei Zulassung, die liegt hier vor.

III. Rechtmäßigkeit der Kostenentscheidung

1. Entschließungsermessen des Gerichts
 2. Anwendung von § 49 Abs. 2 WEG neben § 91a ZPO
 3. Grobes Verschulden = Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter
- a) Grundlage: Verwaltervertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

115

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

- b) Pflichtverletzung: faktischer Ausschluss vom Stimmrecht durch Verhandlungsführung
- c) Veranlassung der Kosten durch Verwalter: materiell-rechtliche Betrachtung = Adäquanz
- d) Grobes Verschulden
- aa) Definition
- „Grobes Verschulden ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn der Handelnde die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet hat, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob es sich um einen erfahrenen Berufsverwalter oder um eine nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer handelt.“ (Rn. 23)
- bb) Und hier? Hier lag grobes Verschulden vor, weil der Verwalter das Beschlusserfordernis nicht beachtet hat und dieses Erfordernis offensichtlich war.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

116

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

34. Die teure Vertretung: BGH, Beschl. v. 11. 5. 2017 – V ZB 52/15, ZWE 2017, 311 (Kosten des Ersatzzustellungsvertreeters)

Der Kläger ist Mitglied einer WEG und erhob gegen die übrigen Mitglieder dieser Gemeinschaft Anfechtungsklage gegen Beschlüsse, die die Rechtsstellung des Verwalters betreffen. Mit einem weiteren Klageantrag verlangte er von dem Verwalter die Erteilung von Auskünften. Das AG bestellte eine Rechtsanwältin zur Ersatzzustellungsvertreterin der übrigen Wohnungseigentümer und ordnete die Zustellung an diese an. Das Verfahren endete durch beiderseitige Erledigungserklärung. Von den Kosten des Rechtsstreits wurden dem Kläger 80 % und den Beklagten jeweils 10 % auferlegt. In seinem Kostenfestsetzungsbeschluss ordnete das AG an, dass der Kläger den Beklagten die Kosten der Ersatzzustellungsvertreterin in Höhe von 1.100 € zu erstatten hat. Diese Kosten sind im wesentlichen durch die Anfertigung von Kopien der Klageschrift und der Versand an die übrigen Wohnungseigentümer entstanden. Die Beschwerde des Klägers hat das Landgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Kosten nur den übrigen Wohnungseigentümer zu erstatten sind. Ist das richtig?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

117

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Lösung:

I. Ausgangspunkt § 91 Abs. 1 ZPO

Zu ersetzen sind die Kosten des Rechtsstreits

II. Kosten des Ersatzzustellvertreters – keine Kosten des Rechtsstreits

1. Grundsatz: Kosten der internen Kommunikation sind nicht erstattungsfähig
2. Ausnahme: wenn der Verwalter wegen des Gegenstands der Klage nicht Zustellungsvertreter der beklagten Wohnungseigentümer ist (BGH, Beschluss vom 14.5.2009 – V ZB 172/08, NJW 2009, 2135 Rn. 12)
3. Rechtsprechungsänderung: Die Kosten sind generell nicht ersatzfähig. Ersatzzustellungsvertreter tritt an die Stelle des Verwalters. Er übernimmt die interne Kommunikation. Die Kosten sind auch Kosten der WEG, weil das Gericht eine Entscheidung trifft, die die Wohnungseigentümer nach § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG ohnehin treffen müssten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

118



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, München, 11.7.2018

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

119