

**Justizakademie des Landes Nordrhein-Westfalen
Deutsche Richterakademie Wustrau: Tagung 38c/17
Einführung in das Wohnungseigentumsrecht**

**Aktuelle Rechtsprechung des BGH
zum WEG**

RinBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

1

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Übersicht über die vorzutragenden Fälle

A. Grundlagen der WEG

1. BGH, Urt. v. 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, Website BGH: Flüchtlingsheim (Grenzen der Wohnnutzung)
2. BGH, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 191/15, juris, tageweise Gartennutzung (Benutzung des GE)
3. BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, ZWE 2017, 224: Anspruch auf Einbau eines Aufzugs? (bauliche Veränderung des GE)
4. BGH, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266: Vorbau auf dem Dachgarten (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE)
5. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169: Sondernutzungsrecht, Sylter Gärten (Änderung von Sondernutzungsrechten I)
6. BGH, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, ZWE 2017, 180: Instandhaltung der Terrasse (Veränderung von Sondernutzungsrechten II)
7. BGH, Beschluss vom 19. Januar 2017 - V ZR 95/16, juris: Ausgleich bei Änderung TE gem § 10 II 3 WEG? (Änderung der sachenrechtlichen Grundlage)
8. BGH, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 = ZWE 2016, 79, vergessener Kellerraum (Erstherstellungsanspruch I)
9. BGH, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, ZWE 2017, 369: Zweiter Rettungsweg f Sondereigentum (Erstherstellungsanspruch II)
10. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 80/15, ZWE 2016, 169 = ZfIR 2016, 237, Wohnungsbesetzer (werdende WEG)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

2

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

A. Grundlagen der WEG

11. BGH, Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 75/15, ZWE 2016, 268 = ZfIR 2016, 459, fehlende Parkplätze (Rechtsfähigkeit der WEG)
12. BGH, Urteil vom 18. November 2016 – V ZR 221/15, ZWE 2017, 84: Vertreibung nach SE-Entziehung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

3

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

1. BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 – V ZR 193/16, Website des BGH: Flüchtlingsheim (Umfang 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 2017

4

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

5

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

6

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

3. Anwendung auf den Fall
 - a) Vielzahl von Personen
 - b) Keine eigengestaltete Haushaltsführung der Bewohner
 - c) Enges Zusammenleben der Bewohner mit objektivem Organisationsbedarf (Festlegung von Ruhezeiten, Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen usw.)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

7

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

2. BGH, Urteil vom 8. April 2016 – V ZR 191/15, juris, tageweise Gartennutzung (Benutzung des GE)

In einer WEG mit zwei Sondereigentumsrechten haben die Kläger die kleiner Wohnung mit $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil (MEA) und die Beklagten die größere Wohnung mit $\frac{3}{4}$ MEA. Beiden Wohnungen steht nach der Teilungserklärung (TE) je 1 Stimme zu. Den Garten der Anlage nutzen überwiegend die Beklagten, die dort Brennholz lagern und Teilbereiche für sich allein beanspruchen. Die Kläger haben zunächst die Feststellung verlangt, dass die Beklagten verpflichtet sind, ihnen den Mitgebrauch des Gartens in der Weise zu gewähren, dass beiden Wohnungseigentümern eine gleichwertige Nutzung ermöglicht wird und streben jetzt den Erlass einer Nutzungsregelung für den Garten im Wege einer Beschlussersetzung an. Das AG hat die Klage abgewiesen. Das LG hat bestimmt, dass die Kläger den Garten an geraden, die Beklagten an ungeraden Tagen nutzen dürfen. Ist das richtig?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

8

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

I. Ziel der Kläger

Die Kläger wollen keine bloße Benutzung, sondern das Gärtnern (BGH Rn. 24). Das geht bei Streit nur mit Exklusivbereichen.

II. Gestaltungsmöglichkeiten

1. Benutzungsregelung?

Nach § 15 Abs. 3 WEG auch durch Beschluss möglich, erlaubt aber nicht die Festlegung von Exklusivbereichen, auch nicht, wenn diese völlig gleichwertig sind (BGH Rn. 11, 13 f.).

2. Sondernutzungsrecht (SNR)?

Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG möglich, aber nur durch Vereinbarung, nicht durch Beschluss.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

9

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

III. Bewertung des LG-Urteils

1. Zulässige Benutzungsregelung?

BGH: Ja. Denn das LG hat keine Exklusivbereiche zugewiesen und dem jeweils andren Wohnungseigentümer auch nicht indirekt sein Mitgebrauchsrecht nach § 13 Abs. 2 WEG entzogen.

Turnusregelungen hält der BGH für grundsätzlich möglich (Rn. 17 f.).

2. Ermessengerechte Regelung?

BGH: Nein (Rn. 24).

Die Regelung muss gemäß § 15 Abs. 3 WEG dem Gesamtinteresse der WEer nach billigem Ermessen entsprechen.

Das tut sie nicht, weil sie ein Gärtnern nicht ermöglicht, um das es beiden Parteien geht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

10

IV. Und nun?

1. Gegenstand der Klage nach § 21 Abs. 8 WEG

- LG: nur eine „beschlussfähige“ Regelung, daher der Versuch, eine Benutzungsregelung zu treffen.
- **BGH:** Gegenstand ist eine „nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme“. Das kann **auch eine Vereinbarung** nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG sein – wenn der Kläger Anspruch auf sie hat, also wenn die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG vorliegen (Rn. 26 f.).

2. Lösung: Festlegung von SNR

SNR möglich, wenn § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zu bejahen, allerdings nicht mit dinglicher Wirkung (Rn. 31).

3. BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224: Anspruch auf Einbau eines Aufzugs? (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?

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

13

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

14

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 aktuellen und künftigen Nachteile ist bei Aufzug größer als bei anderen Maßnahmen (Stichwort Rampe) (Urteil Rn. 32)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

15

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

IV. Lehre

- Der behindertengerechte Ausbau einer Wohnanlage ist zunächst einmal eine Aufgabe der Wohnungseigentümer, die die Möglichkeiten nach § 22 Abs. 2 und 3 WEG nutzen können (Urteile Rn. 9). Hierfür kommt es nur auf die Tatbestandsmerkmale dieser Vorschriften und die Erlangung der erforderlichen Mehrheit an.
- 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.
- 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 2017

16

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

4. BGH, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266: Vorbau auf dem Dachgarten (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 2017

17

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

18

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

-
- 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 2017

19

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 Grundsätze der optischen Beeinträchtigung gelten auch für Maßnahmen am Sondereigentum.
- Werden bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum Einrichtungen des Sondereigentums entfernt, sollte zugleich über deren Wiederherstellung beschlossen werden, gleichgültig, wer die Kosten dafür trägt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

20

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

5. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169: Sylter Gärten, (Änderung 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 2017

21

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 WEG zur Änderung verpflichtet

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

22

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

23

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

6. BGH, Urteil vom 28. Oktober 2016 - V ZR 91/16, ZWE 2017, 180: Instandhaltung der Terrasse (Zuständigkeit in der WEG III)

Nach dem Teilungsvertrag einer WEG steht den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 und 2 jeweils ein Sondernutzungsrecht am Garten inkl. der jeweiligen 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 den umliegenden Bereich 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 2017

24

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

25

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 klagestellt 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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

26



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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 2017

27



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

**7. BGH, Beschluss vom 19. Januar 2017 - V ZR 95/16, juris:
Ausgleich bei Änderung TE gem § 10 II 3 WEG? (Änderung
der sachenrechtlichen Grundlage)**

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 2017

28

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

29

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

30

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

8. BGH, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 = ZWE 2016, 79: vergessener Kellerraum (Erstherstellungsanspruch I)

Ein Grundstück mit einem 1972 als Mietshaus mit 18 Parteien errichteten Gebäude wurde 1984 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Aufteilungsplan entsprach dem ursprünglichen Bauplan, der aber nicht korrekt umgesetzt worden war, was niemandem aufgefallen war. Um einen Fensterzugang für den innenliegenden Kellerraum Nr. 7 zu schaffen, wurde eine Innenwand an anderer Stelle errichtet, wodurch der Kellerraum Nr. 3 gegenüber dem Plan um die Hälfte kleiner wurde. Im Jahr 2011 erwarb der Kläger nach vorheriger Besichtigung das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 sowie an dem Kellerraum Nr. 3. Von dem Aufteilungsplan nahm er erst nach dem Erwerb Kenntnis. In der WEV wurde der Antrag des Klägers, den Kellerraum Nr. 3 in den aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Grenzen herzustellen, mehrheitlich abgelehnt. Hiergegen wendet er sich mit der Anfechtungs- und der Beschlussersetzungsklage, mit Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

31

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung:

I. Ausgangspunkt: Herstellungsanspruch

1. Nach § 21 Abs. 4, § 5 Abs. 2 WEG hat jeder WEer einen Anspruch darauf, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird.
2. Dieser Herstellungsanspruch umfasst auch die plangerechte Anordnung einer Trennwand zwischen Sondereigentumsrechten, und zwar unabhängig davon, ob die Wand Gemeinschaftseigentum, Nachbareigentum oder lotgerecht geteiltes Sondereigentum ist.

II. Plangerechter Stand der Trennwand

1. Plangerecht ist die Trennwand, wenn sie so aufgestellt wird, wie im Aufteilungsplan vorgesehen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

32

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

2. Abweichungen von dem Aufteilungsplan ändern nichts an dem rechtlichen Umfang der durch die Trennwand getrennten Sondereigentumsrechte, wenn sie geringfügig sind und der tatsächliche Eigentumszuschnitt erkannt werden kann (sog. Luftschrankenfall, BGH Urteil vom 18. Juli 2008 – V ZR 97/07, BGHZ 177, 338). Das ist hier so.

III. Treu und Glauben

1. Der Herstellungsanspruch kann nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn er unverhältnismäßigen Aufwand erzeugt (BGH, Urteil vom 14. November 2014 – V ZR 118/13, NJW 2015, 2027 Rn. 21).
2. Dafür ist hier aber nichts erkennbar.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

33

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

9. BGH, Urteil vom 23. Juni 2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369: Zweiter Rettungsweg f Sondereigentum (Erstherstellungsanspruch II)

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 2017

34

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

35

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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 2017

36

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

37

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

III. Lehre

- Ersterstellung ist Gemeinschaftsaufgabe
- Das gilt auch, wenn Mängel sehr spät erkennbar werden
- Maßstab ist die TE-konforme Nutzung. Die in der TE vorgesehene Nutzung muss der LBauO entsprechen
- Verwalter sollte deshalb nach der Übernahme (nach und nach) eine Bestandsaufnahme machen und die Ergebnisse zum Gegenstand der ETV machen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

38

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

10. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 80/15, ZWE 2016, 169 = ZfIR 2016, 237, Wohnungsbesetzer (werdende WEG)

Der Beklagte teilte sein Grundstück mit einem Altbau in 5 Eigentumswohnungen auf und verkaufte die Wohnungen saniert, und zwar Nr. 1 und Nr. 2 an die A, die Wohnung Nr. 3 an die B und die Wohnungen Nr. 4 und Nr. 5 an die C. Zu Gunsten der Erwerberinnen wurden Auflassungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen. Eine Umschreibung des Eigentums ist bislang nicht erfolgt. Nur die Wohnungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 wurden übergeben. Bei der Erneuerung der Hauseingangstür im Juli 2012 erhielten A, B und C jeweils einen Schlüssel. Als die Wohnungen Nr. 1 und Nr. 4 nicht fristgerecht saniert waren, erklärten A und C eine Teilkündigung, lehnten eine Sanierung durch den Beklagten ab und brachten auch schon Gegenstände in den Wohnungen unter, obwohl die Wohnungstüren fehlten. Die WEG beschloss Wohnungsgeld und eine Sonderumlage. Sie verlangt von dem Beklagten Zahlung, der auf A und B verweist, ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

39

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

I. Ausgangspunkt: werdende WEG

II. Schuldner nach § 16 Abs. 2 WEG

Schuldner von Hausgeld und Sonderumlage ist der werdende WEer, nicht der Bauträger

III. Wie wird man werdender WEer? – durch Übergabe oder auch durch Wohnungsbesetzung?

BGH: nur durch Übergabe.

IV. Folge?

Der Bauträger bleibt verpflichtet. Er hat das Stimmrecht, nicht die Besetzerinnen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

40

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

**11. BGH, Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 75/15, ZWE 2016, 268
= ZfIR 2016, 459, fehlende Parkplätze (Rechtsfähigkeit der
WEG)**

Die Parteien bilden eine WEG. Die aufteilende Eigentümerin hatte für alle 31 Wohnungen der Anlage PKW-Stellplätze vorgesehen, davon aber nur 6 auf dem Gemeinschaftsgrundstück, die übrigen auf einem Nachbargrundstück, das ihr gehörte. Statt der geplanten Absicherung durch eine Grunddienstbarkeit begründete sie eine Baulast gleichen Inhalts. Nach der Veräußerung des Nachbargrundstücks forderte die neue Eigentümerin von der WEG für die Vergangenheit in unverjährter Zeit eine Nutzungsentschädigung und bot ihr den Kauf der für die Stellplätze genutzten Teilfläche für 75.000 € oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Mietzins von 750 € monatlich an. Die Wohnungseigentümer fassten auf der Versammlung vom 15.5.2013 mehrheitlich den Beschluss, den für die Stellplätze genutzten Teil des Nachbargrundstücks für 75.000 € anzukaufen. Dagegen richtet sich die Anfechtungsklage einer Wohnungseigentümerin. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

41

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

1. Teilrechtsfähigkeit der WEG
 - Ausgangspunkt: § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG: Rechtserwerb „im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“
 - Folge 1: WEG ist keine juristische Person
 - Folge 2: WEG kann für bestimmte Geschäft schon nicht rechtsfähig sein.
 - Wann liegt Handeln ultra vires vor? BGH: keine Abgrenzung nach dem Gegenstand des Handelns, sondern nach dem Zweck. Dient das Rechtsgeschäft der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, ist die WEG auch rechtsfähig.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

42

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

2. Beschlusskompetenz

- Beschlusskompetenz fehlt für die Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen des Gemeinschaftseigentums (BGH, Urt. v. 18.3.2016 – V ZR 75/15, ZfIR 2016, 459 Rn. 17)
- Die werden hier nicht verändert, weil ein Hinzuerwerb vorgesehen ist. **Achtung!** Sie läge aber z.B. vor, wenn den betroffenen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte zur Nutzung der Stellplätze auf dem Nachbargrundstück eingeräumt werden sollen. Denn das veränderte die sachenrechtlichen Grundlagen des Gemeinschaftsgrundstücks.

3. Ordnungsmäßig Verwaltung

- Hier: kein Problem, da der bisherige Zustand sichergestellt werden soll
- Muss aber nicht immer so einfach sein, da mit dem Grundstückserwerb auch Lasten verbunden sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

43

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- Deren Übernahme muss dann auch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

4. Form des Beschlusses

nicht § 311b BGB, da nur Internum

Lehren

- Eine WEG kann auch ein anderes Grundstück erwerben, wenn der Erwerb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dient.
- Die Wohnungseigentümer haben für den Erwerb eines anderen Grundstücks jedenfalls dann eine Beschlusskompetenz, wenn sie die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft unverändert lassen. Das ist jedenfalls dann der Fall, durch den Hinzuerwerb eines Grundstücks nur das Verbandsvermögen vermehrt, das gemeinschaftliche Grundstück aber nicht verändert wird.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

44

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

12. BGH, Urteil vom 18. November 2016 – V ZR 221/15, ZWE 2017, 84: Vertreibung nach SE-Entziehung

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 2017

45

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

46

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

5. Der Anspruch geht auf Beendigung des Nutzungsverhältnisses, weil der Nachteil nur so abgestellt werden kann.
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 2017

47

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

B. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

13. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375: Die Bockigen WEer: (Zuständigkeit in der WEG I)
14. BGH, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 = ZWE 2016, 136: Sparsame Sanierung (Zuständigkeit in der WEG II)
15. BGH, Urteil vom 10. Februar 2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360: Schaden aus Verzug mit Wohngeld (Zuständigkeit in der WEG III)
16. BGH, Urteil vom 16. September 2016 - V ZR 29/16, ZWE 2017, 30: Versicherungsleistung auf SE-Schaden (Zuständigkeit in der WEG IV)
17. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216: Leck in der Zwischendecke (§ 14 Nr. 4, Zuständigkeit in der WEG V)
18. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 180/14, ZWE 2016, 252 = ZfIR 2016, 345, (Holzflechtzaun)
19. BGH, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 5/15, ZWE 2016, 46 = ZfIR 2016, 29, (Erfüllung von Ansprüchen)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

48

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Fischen, 30.10.2015

13. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375: Die Bockigen WEer: (Zuständigkeit in der WEG I)

Der Rechtsvorgänger der Klägerin baute den zu seiner Eigentumswohnung gehörenden Keller auf Grund entsprechender Ermächtigung in der Teilungserklärung (TE) zu einer Änderung der TE besteht die Anlage jetzt aus drei Wohnungen in Keller, Erdgeschoss und Dach, die an die heutigen Parteien veräußert wurden. Die Klägerin erwarb ihre im Jahr 2002 unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel für 85.000 €. 2008 traten auf Fehlern beim Umbau beruhende Feuchtigkeitsschäden auf, die die Wohnung unbewohnbar gemacht haben. Die Klägerin verlangt von den übrigen WEern die Sanierung und die Aufbringung einer Sonderumlage von rund 54.000 € sowie Ersatz der Verzögerungsschäden. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

49

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Fischen, 30.10.2015

Lösung

I. Sanierung und Sonderumlage

1. Maßstab: ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 IV WEG)
2. Gestaltungsermessen
3. Ermessensreduktion auf Null
wie Schwammfall (BGH, ZWE 2012, 431)
4. Opfergrenze?
 - a) Keine individuelle Opfergrenze (cf. § 22 II WEG)
 - b) Aber: Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit bei der Ermessensreduktion. Nur: Kein anderes Ergebnis, wenn Sanierung sachgerecht und sofort geboten.

II. Haftung auf Schadensersatz für unterlassene Beschlussfassung

1. Keine Haftung des Verbands, sondern Haftung der WEer

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

50

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Fischen, 30.10.2015

2. WEer haftet nur, wenn
 - sofortiges Handeln geboten ist und
 - er selbst untätig geblieben ist oder gegen die Maßnahme gestimmt oder sich enthalten hat und
 - er schuldhaft gehandelt hat.
3. Aber: Keine generelle Pflicht zur Teilnahme an der Versammlung und zur Abstimmung

III. Haftung auf Schadensersatz für unterlassene Beschlussumsetzung

Haftung nur des Verbands, nicht der WEer: BGH, Urt. v. 13. 7. 2012 – V ZR 94/11, NJW 2012, 2955, best. d. Urt. v. 17.10.2014 – V ZR 9/14, ZfIR 2015, 19 Rn. 25. Rn

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

51

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Fischen, 30.10.2015

IV. Lehren

1. Kein Grund zur Panik im Normalfall. Der Streit um den richtigen Weg birgt bei fehlendem sofortigen Handlungsdruck kein Haftungsrisiko.
2. Der Verwalter muss bei der Vorbereitung von Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen die Gestaltungsspielräume ausloten und den WEern klar sagen, wenn sie keine mehr haben.
3. Wenn eine Maßnahme sofort ergriffen werden muss, muss das in der Eimaldung ebenso stehen wie der Hinweis, dass Teilnahme oder Bevollmächtigung Dritter geboten ist.
Achtung! Fehlt der Hinweis, wird es am Verschulden der WEer fehlen und deren Haftung ausscheiden. Dann aber haftet der Verwalter!

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

52

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

14. BGH, Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 = ZWE 2016, 136: Sparsame Sanierung (Zuständigkeit in der WEG II)

Als die beklagte WEG 2003 entstand, hatte die Wohnanlage einen erheblichen Sanierungsstau. 2004 beschlossen die WEer mehrheitlich die Sanierung der Anlage, abweichend von dem Vorschlag des Architekten ohne die Sanierung der Kellersohle. Diese sollte zurückgestellt und abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Anlass hierfür waren die hohen Kosten, aber auch Zweifel an der Verantwortlichkeit der Gemeinschaft. Die Klägerin ließ die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung nach dem Erwerb im Jahr 2005 mit einem Kostenaufwand von ca. 14.000 € sanieren und für weitere ca. 3.500 € die Eingangs- und Innentüren ihrer Wohnung ersetzen, weil die alten als Folge der von der Beklagten durchgeführten Sanierungsmaßnahme an den Kellerwänden nicht mehr passten. Sie verlangte von der WEG Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung am 22. 11. 2007 ablehnten. Die Klägerin hatte zunächst die Verurteilung der WEG beantragt, die Zahlung zu beschließen, später hatte sie hilfsweise auch Zahlung des Betrags verlangt, bei dem LG und dem BGH ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

53

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

I. Anspruchsgrundlage

1. Notgeschäftsführung gemäß § 21 II WEG? – BGH: nein
2. Geschäftsführung ohne Auftrag? – BGH: nein
3. Ungerechtfertigte Bereicherung? – BGH: denkbar

II. Bereicherungsanspruch

1. Ausgangspunkt: Die Spielregeln des WEG sind einzuhalten.
2. Bereicherung kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme wie durchgeführt hätte beschlossen werden müssen. Alles andere wäre wegen des Vorrangs des WEG letztlich aufgedrängte Bereicherung.
3. Nach den Regeln des WEG bestimmt sich auch, wer eine etwaige Bereicherung auszugleichen hat. Maßgeblich ist die Zuständigkeit in der WEG.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

54

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

4. Im Grundsatz muss eine Sanierung erst von den WEern beschlossen und dann von der Verwaltung umgesetzt werden. Danach bestimmt sich die Haftung für Schäden (BGH, Urteile vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 17 ff. und vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21, 25). Das gilt auch für die Bereicherungshaftung, also:
- Wenn durchgeführte Maßnahme erst noch hätte beschlossen werden müssen – Bereicherungshaftung der WEer
 - Wenn durchgeführte Maßnahme beschlossen war – Bereicherungshaftung der WEG.
5. Ausnahme: TE erlaubt der Verwaltung, Maßnahmen auch ohne Beschluss durchzuführen. Werden solche Maßnahmen von einem WEer eigenmächtig durchgeführt und waren sie unausweichlich, dann haftet allein die WEG

III. Nachklapp: Verjährung

Frage: Reicht der eigenartige Antrag zur Hemmung? BGH: ja

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

55

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

15. BGH, Urteil vom 10. Februar 2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360: Schaden aus Verzug mit Wohngeld (Zuständigkeit in der WEG III)

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 2017

56

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

57

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

58

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

16. BGH, Urteil vom 16. September 2016 - V ZR 29/16, ZWE 2017, 30: Versicherungsleistung auf SE-Schaden (Zuständigkeit in der WEG IV)

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 2017

59

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

60

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 dienten 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 2017

61

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

17. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2016 – V ZR 124/16, ZWE 2017, 216: Leck in der Zwischendecke (§ 14 Nr. 4 WEG, Zuständigkeit der WEG V)

Dem Kläger gehört in der Wohnanlage der beklagten WEG, die Wohneinheit Nr. 3, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus im Hof der Anlage. Nach der Teilungserklärung hat der Eigentümer dieser Einheit die Kosten der Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, insbesondere der Wände und Decken, zu tragen, soweit sich diese im Bereich des Sondereigentums befinden. Das gleiche ist bestimmt für die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit diese nur von einem Eigentümer allein genutzt werden. 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 2017

62

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

63

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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

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.). Das ist bislang nicht festgestellt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

64

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

18. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 180/14, ZWE 2016, 252 = ZfIR 2016, 345: Holzflechtzaun (Passivlegitimation der WEG)

Ein Wohnungseigentümer einer WEG im Saarland errichtete an der Grenze zu dem benachbarten Grundstück der Kläger einen Holzflechtzaun. Im Ergebnis seiner Bemühungen stand der Zaun vollständig auf dem Grundstück der Kläger. Da die Umstände unklar sind, verlangen die Kläger Beseitigung des Zauns von der WEG, die die Einrede der Verjährung erhebt und sich auch nicht für passivlegitimiert hält. Während des Rechtsstreits ist der Zaun entfernt worden. Die Kläger haben den Rechtsstreit für erledigt erklärt, die WEG hat dem widersprochen. Das AG hat die Erledigung festgestellt, das LG die Berufung der WEG zurückgewiesen. Diese will es wissen und wendet sich an den BGH. Wie sollte der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

65

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

I. Prozessuale Ouvertüre

1. Erledigung des Rechtsstreits
Die Entfernung des Zauns führte zur Erledigung des Rechtsstreits, wenn die WEG ihn entfernen musste
2. Verfahren
 - a) Übereinstimmende Erledigungserklärung: Beschluss nach § 91a ZPO über die Kosten
 - b) Bei Streit: Fortsetzung des Rechtsstreits über die Frage, ob der Anspruch bei Entfernung des Zauns begründet war.

II. Passivlegitimation der WEG

1. Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB
Die Kläger konnten Beseitigung des Zauns verlangen, weil er auf ihrem Grundstück stand und nach saarl. Nachbarrechtsgesetz (NRG) nicht zu dulden war.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

66

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

2. WEG als Störerin?

Nach § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG würde die WEG als Störerin haften, wenn die Errichtung des Zauns ihr als eigene Störung zugerechnet werden könnte. Das verneint der BGH, weil die WEG nur auf Beschluss hin tätig werden kann und keinen Spielraum hat (Rn. 10). Störer bleiben also die WEer selbst.

3. Ausschließliche passive Prozessführungsbefugnis der WEG

a) Ausgangspunkt: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

Danach kann nur die WEG die gemeinschaftsbezogenen Rechte der WEer ausüben. Eine Klage der WEer selbst wäre unzulässig.

b) Was ist auf Passivseite?

BGH: nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG dasselbe, weil die WEG die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der WEer wahrnimmt. Wahrnehmen heißt nicht nur die WEer im Innenverhältnis freistellen, sondern auch Prozesse führen (Rn. 22, 24). **Folge:** Klage gegen die WEer selbst wäre unzulässig.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

67

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

c) Gemeinschaftsbezug?

BGH: ja. Die Errichtung (und Entfernung) eines Zauns am Gemeinschaftsgrundstück ist eine geborene Gemeinschaftsaufgabe. Zitat (Rn. 15):

„Als Ausdruck der Sachherrschaft über das Grundstück ist die Veränderung und Entfernung einer Einfriedung eine Angelegenheit, über die der Eigentümer - bei einer Eigentümermehrheit alle gemeinsam - auch im Hinblick auf die Auswirkungen für den Nachbarn selbst entscheiden muss.“

4. Verjährung?

a) Verjährbarkeit: ja, weil § 902 BGB für Ansprüche auf Beseitigung einer Eigentumsstörung nicht gilt (BGH Rn. 26)

b) Verjährungsfrist? Nicht 10 Jahre gemäß § 196 BGB, wie LG gemeint hatte, sondern 3 Jahre ab Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis gemäß §§ 195, 199 BGB (BGH Rn. 26)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

68

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

c) Verjährungsbeginn?

BGH: mit der baulichen Veränderung (Rn. 27), hier nicht festgestellt

d) Kenntnis der Kläger? Nicht festgestellt

5. Fazit: Näher aufklären

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

69

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

19. BGH, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 5/15, ZWE 2016, 46 = ZfIR 2016, 29, (Erfüllung von Ansprüchen)

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage besteht aus einem Terrassenhaus. Die Terrassen der Wohnungen bilden zugleich die Flachdächer der darunter liegenden Wohnungen. Nach der Gemeinschaftsordnung sind „Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Gewerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden), von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.“ Aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in den unter der Terrasse der Klägerin gelegenen Räumen eines anderen Wohnungseigentümers wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Da sie nach Meinung des Verwalters dafür selbst verantwortlich ist, ließ die Klägerin den Bodenbelag der Terrasse für rund 8.000 € austauschen und verlangt von der Gemeinschaft nach § 14 Nr. 4 WEG Ersatz. Dies wurde in der Eigentümerversammlung vom 19. April 2013 mehrheitlich abgelehnt. Die Beschlussanfechtungsklage hatte keinen Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

70

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

I. Rechtsschutzinteresse

1. An sich besteht regelmäßig ein Anfechtungsinteresse.
2. Hier könnte etwas anderes gelten, weil der Beschluss ohne Auswirkung auf den Anspruch bleibt.
3. BGH: Es besteht aber ein Interesse daran, dass die WEG bestehende Ansprüche auch erfüllt.

II. Begründetheit

1. Ausgangspunkt: § 21 Abs. 4 WEG
2. Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, bestehende Ansprüche zu erfüllen. Das gilt allerdings nur, wenn der Anspruch eindeutig besteht.
3. Das ist hier nicht der Fall.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

71

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

C. Beschlussfassung der Wohnungseigentümer

20. BGH, Urteil vom 8. Juli 2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45: Unterbrechung der ETV
21. BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 138/16, ZWE 2017, 220: Wärmelieferung durch WE-Gesellschaft (Stimmrechtsausschluss I)
22. BGH, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, Grundeigentum 2017, 1099: Stimmrecht durch Veräußerung (Stimmrechtsausschluss II)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

72

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

20. BGH, Urteil vom 8. Juli 2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45: Unterbrechung der ETV

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 lässt die Revision nur wegen der Frage des Ausschlusses zu. Was soll der BGH machen?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

73

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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).
2. Formeller Fehler:

BGH: im Grundsatz ja, weil Revision insoweit zugelassen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

74

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.

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.

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

21. BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 138/16, ZWE 2017, 220: Wärmelieferung durch WE-Gesellschaft (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 2017

77

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

78

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

79

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

22. BGH, Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, Grundeigentum 2017, 1099: Stimmrecht durch Veräußerung (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 2017

80

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.)

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).

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

D. Verfahrensrecht

23.BGH, Urteil vom 26. Oktober 2015 – V ZR 76/14, ZWE 2016, 98 = MDR 2016, 176: feindliche Streitgenossen (Widerruf von Prozesshandlungen)

24.BGH, Beschluss vom 7. Juli 2016 – V ZB 15/14, ZWE 2017, 55: Kostenbelastung des Verwalters

25.BGH, Beschluss vom 11. Mai 2017 – V ZB 52/15, ZWE 2017, 311: Kosten des Ersatzzustellungsverreters

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

83

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

23.BGH, Urteil vom 26. Oktober 2015 – V ZR 76/14, ZWE 2016, 98 = MDR 2016, 176: feindliche Streitgenossen (Widerruf von Prozesshandlungen)

Die Mitglieder einer Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft genehmigen mehrheitlich im Beschlusswege die Beauftragung von Rechtsanwalt C zur Vertretung in zwei Anfechtungsverfahren. Dagegen wenden sich die Kläger mit der Beschlussmängelklage. In der mündlichen Verhandlung vor dem AG sind erschienen der von dem Verwalter für sämtliche Beklagte beauftragte Rechtsanwalt C sowie die Beklagten zu 2 und 3, die einer Vertretung durch den Anwalt entgegengetreten sind. Nachdem die Kläger den Klageantrag gestellt hatten, haben sich Rechtsanwalt C und der Beklagte zu 3 dahin geäußert, keinen Antrag stellen zu wollen. Der Beklagte zu 2 hat erklärt, er erkenne die Klage an. Das AG hat der Klage durch Anerkenntnisurteil stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision wollen die übrigen Wohnungserbbauberechtigten mit Ausnahme der Kläger und der Beklagten zu 2 und 3 die Abweisung der Beschlussmängelklage erreichen. Mit Erfolg?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

84

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Lösung

I. Zulässigkeit der Revision

1. Ansatz: Wirksamkeit der dem BGH-Rechtsanwalt erteilten Vollmacht
2. Angriff 1: Der Beschluss über die Bestellung des Verwalters, der die Vollmacht erteilt hat, ist aufgehoben worden. BGH: unerheblich, weil Vollmacht vorher erteilt (Rn. 6)
3. Angriff 2: Verwalter war nach § 45 WEG wegen eines Interessenkonflikts nicht vertretungsbefugt. BGH: Der Interessenkonflikt besteht nicht, weil Gegenstand der Klage, gegen welche sich die übrigen Wohnungserbbauberechtigten verteidigen lassen wollten, nicht die Bestellung des Vollmacht erteilenden, sondern eines anderen Verwalters ist (Rn. 7)
4. Angriff 3: BGH-Rechtsanwalt kann die Beklagten zu 2 und 3 nicht vertreten, weil sie nicht von ihm vertreten werden wollen. BGH: Das ist unerheblich. Notwendige Streitgenossen sind nicht deshalb

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

85

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

an der Einlegung eines Rechtsmittels gehindert, weil eine das angefochtene Urteil hinnehmen möchte (Rn. 10).

Auch hindert die Beauftragung eines Rechtsanwalts für alle verklagten Wohnungserbbauberechtigten diese nicht, sich anders vertreten zu lassen (Rn. 9).

II. Begründetheit der Revision

1. Entscheidende Frage: Bindet das Anerkenntnis des Beklagten 2 die übrigen auch im Berufungsverfahren?
2. Dafür spricht, dass die übrigen Wohnungserbbauberechtigten bei einer Beschlussmängelklage notwendige Streitgenossen iSd § 62 Abs. 1 ZPO sind und einer für die anderen auch ein Anerkenntnis abgeben kann (BGH Rn. 13).
3. Dagegen spricht aber, dass sich die notwendigen Streitgenossen nach allg. Meinung von einem Anerkenntnis wieder lösen können, sofern es nicht zu einer unanfechtbaren Entscheidung gekommen ist.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

86

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

4. Dieses Ergebnis lässt sich allerdings nicht mit materiell-rechtlichen Erwägungen begründen, weil das Anerkenntnis keine Doppelnatur hat, nicht zugleich prozess- und materiell-rechtliche Erklärung ist (BGH Rn. 14).
5. Prozessklärung sind im Grundsatz auch weder anfechtbar noch widerrufflich.
6. Die Lösung ist aber deshalb vor einer unanfechtbaren Entscheidung möglich, weil eine endgültige Bindung dem Zweck des § 62 Abs. 1 ZPO widerspricht. Die Norm soll die säumigen notwendigen Streitgenossen schützen, sie nicht bestrafen. Er sollte sich nach Belieben und frei weiter beteiligen können. Bei Annahme einer Bindung stünde er sich schlechter als wenn niemand erschienen wäre. Dann nämlich wären nur der Erlass eines Versäumnisurteils und die Erhebung eines Einspruchs dagegen möglich (BGH Rn. 20).

III. Und nun? Zurückverweisung an LG zur Sachprüfung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

87

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

24. BGH, Beschluss vom 7. Juli 2016 – V ZB 15/14, ZWE 2017, 55: Kostenbelastung des Verwalters

In der Eigentumswohnungsanlage mit Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen hat die Klägerin mehr als die Hälfte der Anteile. 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 entweder, die Klägerin sei nicht stimmberechtigt, oder, säumige Mitglieder könnten von der Abstimmung ausgeschlossen werden. Anschließend wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Die Klägerin nahm daran jeweils nicht teil und wies dabei auf ihre „fehlende Stimmberechtigung“ hin. Sie erhob Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse und verlangte Berichtigung des Protokolls. Das AG gab der Anfechtungsklage statt und verteilte die Prozesskosten unter den Parteien. 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 2017

88

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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 2017

89

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

90

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

- 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 2017

91

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

25. BGH, Beschluss vom 11. Mai 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 1100 € 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 2017

92

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

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.
4. 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.

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

4. 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.



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 15.12.1017

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2017

95