

**Justizakademie des Landes Nordrhein-Westfalen
Deutsche Richterakademie Wustrau: Tagung 13c/19
Einführung in das Wohnungseigentumsrecht**

Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum WEG

RinBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch

Erläuterungsaufsatz: JSR, ZWE 2019, 3

Folien-Download (2 Folien auf 1 PDF-Seite):

<http://www.schmidt-raentsch.eu/Entscheidungen/Schmidt-Raentsch%20BGH%20zum%20WEG%20Wustrau%202019-04-12.pdf>

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

1

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

1. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 45/17, NJW-RR 2018, 333: Vergemeinschaftung von Abwehransprüchen,
2. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 305/16, NJW 2018, 1254: Vergemeinschaftung von Anpassungsansprüchen?
3. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, NJW-RR 2018, 776: Entziehung einer Sondernutzungsfläche,
4. BGH, Urt. v. 14.9.2018 - V ZR 138/17, ZfIR 2019, 147: § 18 WEG, wenn nur ein Miteigentümer stört?
5. BGH, Beschl. v. 25.1.2018 - V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649: Abmeierung bei mehreren Gründen,
6. BGH, Urt. v. 5.4.2019 - V ZR 339/17, z. Veröff. best.: Missbräuchliche Geltendmachung von Eigentümerrechten?

B. Grenzen des Sondereigentums

7. BGH, Urt. v. 15.12.2017 - V ZR 275/16: Verwirkung von § 15 III WEG,
8. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, MDR 2018, 923: Teileigentum in Ärztehaus zu Wohnzwecken,
9. BGH, Urt. v. 8.3.2019 - V ZR 330/17, juris: tageweise Unterbringung von Wohnungslosen in einem „Laden“

C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

10. BGH, Urt. v. 14.12.2018 - V ZR 2/18, juris: Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen,
11. BGH, Urt. v. 10.11.2017 - V ZR 184/16, ZWE 2018, 124: Kompetenzen in der Mehrhausanlage,
12. BGH, Urt. v. 22.3.2018 - V ZR 105/18, z. Veröff. best.: Vertragsstrafe bei Verletzung von Unterlassungspflichten durch Beschluss?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

2

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht über die vorzutragenden Fälle

-
- 13. BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613: Anmeldung von Hausgeldansprüche in der ZV,
 - 14. BGH, Urt. v. 7.12.2018 - V ZR 273/17, ZfIR 2019, 199: Einbau von Rauchwarnmeldern,
 - 15. BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, NJW 2018, 2123: Trittschallschutzniveau bei Reparatur,
 - 16. BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 203/17, MDR 2018, 921: Feuchtigkeitsschäden und Beschlussersetzung,
 - 17. BGH, Urt. v. 4.5.2018 - V ZR 163/17, WuM 2018, 529: Kosten für Dachterrasse,
 - 18. BGH, Urt. v. 22.3.2019 – V ZR 145/18, z. Veröff. best.: Verteilung der Kosten für Mehrfachparker,
 - 19. BGH, Urt. v. 8.6.2018 - V ZR 125/17, NZM 2018, 719: Haftung der WEG für Fehler bei der Beschlussausführung,
 - 20. BGH, Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16, ZWE 2018, 316: Haftung des WEers bei verbotener Instandhaltung,
 - 21. BGH, Urt. v. 26.10.2018 – V ZR 279/17, juris: Anspruch auf Ersatz für Tilgung von Sozialverbindlichkeiten,
 - 22. BGH, Urt. v. 14.12.2018 - V ZR 309/17, NJW 2019, 988: Erbenhaftung des Fiskus bei für WEG-Verpflichtungen,
 - D. Verfahrensrecht**
 - 23. BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, MDR 2018, 919: Anforderungen an die Eigentümerliste im WEG-Prozess,
 - 24. BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, MDR 2018, 786: Nichtigkeit eines gerichtlichen Ersetzungsbeschlusses?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

3

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

-
- 1. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 45/17, NJW-RR 2018, 333: Vergemeinschaftung von Abwehransprüchen,
 - 2. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 305/16, NJW 2018, 1254: Vergemeinschaftung von Anpassungsansprüchen?
 - 3. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, NJW-RR 2018, 776: Entziehung einer Sondernutzungsfläche,
 - 4. BGH, Urt. v. 14.9.2018 – V ZR 138/17, ZfIR 2019, 147: § 18 WEG, wenn nur ein Miteigentümer stört?
 - 5. BGH, Beschl. v. 25.1.2018 – V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649: Abmeierung bei mehreren Gründen,
 - 6. BGH, Urt. v. 5.4.2019 – V ZR 339/17, z. Veröff. best.: Missbräuchliche Geltendmachung von Eigentümerrechten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

4

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**1. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 45/17, NJW-RR 2018, 333:
Vergemeinschaftung von Abwehransprüchen,**

Das Hausgrundstück des B ist von der öffentlichen Straße aus über einen Weg zu erreichen, der teilweise auf dem benachbarten in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück verläuft und dort durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Die Dienstbarkeit berechtigt zum ungehinderten Zugang. Die Teilfläche darf nicht verstellt werden; die Unterhaltungskosten muss der jeweilige Eigentums des herrschenden Grundstücks tragen, momentan also B. B hat auf dem vor seinem Haus befindlichen Teil des Zugangswegs eine Holzwand, eine Gartenbank, Pflanzkübel, Blumenkästen, Figuren und ein Gestell aufgestellt. Wohnungseigentümer W verlangt deren Beseitigung, was B ablehnt. Die Klage des W auf Verurteilung zur Beseitigung und zum Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Er sei nicht aktivlegitimiert. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

5

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Prozessführungsbefugnis des W?

1. **§ 10 VI 3 WEG:** Die WEG nimmt die gemeinschaftsbezogenen Rechte (und Pflichten) der Wohnungseigentümer wahr.
2. **Ist der Anspruch aus § 1004 I BGB ein gemeinschaftsbezogenes Recht?** BGH: nein
Gemeinschaftliches Vorgehen ist nicht notwendig. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Wohnungseigentümer unterschiedlicher Ansicht sein können.
3. **Was tun im Konfliktfall?** – gekorene Ausübungsbefugnis möglich, aber erst nach einem Beschluss nach § 10 VI 3 Fall 2 WEG. Folge: Dann darf der einzelnen Wohnungseigentümer nicht mehr selbst klagen, nur die WEG.
4. **Und hier?** Kein Beschluss nach § 10 VI 3 Fall 2 WEG, also Prozessführungsbefugnis bei W

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

6

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. Bestehen des Abwehrenspruchs aus § 1004 I BGB

1. **Eigentumsstörung?** ja
2. **Duldungspflicht nach § 1004 II BGB?** Nein, da Grunddienstbarkeit diese Nutzung nicht gestattet.

III. Bestehen des Ersatzanspruchs

1. **Anspruchsgrundlage:** § 280 I, II, § 286 BGB
2. **Verzug?** Ja, wegen der Weigerung, § 286 II N3. 3 BGB

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

7

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 305/16, NJW 2018, 1254: Vergemeinschaftung von Anpassungsansprüchen?

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 Wohnungseigentümern 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 2019

8

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

Problem: Beschlusskompetenz

I. Kompetenz nach § 23 I WEG?

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

II. Vergemeinschaftung nach § 10 VI 3 WEG?

1. Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte der WEer,
2. Wahrnehmung sonstiger Recht der WEer, die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können. Und hier: Anspruch aus § 10 II 3 WEG ist weder gemeinschaftsbezogen 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 2019

9

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 2019

10

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

3. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, NJW-RR 2018, 776: Entziehung einer Sondernutzungsfläche,

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 abgezäunt 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 2019

11

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Duldungsanspruch aus § 242 BGB?

1. **Ausgangspunkt:** keine Duldungspflicht (arg. ex § 10 II 2, § 13 II, § 15 I 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 II 1 und 2 WEG mit § 10 II 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 2019

12

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. „Vorgriffsanspruch“ gemäß § 10 II 3, § 15 III WEG?

1. Anwendungsfälle

- a) Anpassung eines Vertrags nach Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 I BGB (BGHZ 191, 139 Rn. 33 f.)
- b) Gemeinschaftsrecht bei dem Anspruch auf eine Benutzungsregelung nach § 745 II BGB (NJW 2008, 3703 Rn. 26).

2. Übertragbarkeit auf Anspruch nach § 10 II 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 2019

13

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

3. Sind die Voraussetzungen festgestellt?

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

III. Ersterstellungsanspruch aus § 21 IV WEG?

BGH: nein. Dieser Anspruch 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 II 3 WEG nicht wahrnehmen (Urt. v. 13. 10. 2017 - V ZR 305/16, NJW 2018, 1254).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

14

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

4. BGH, Urt. v. 14.9.2018 – V ZR 138/17, ZfIR 2019, 147: § 18 WEG, wenn nur ein Miteigentümer stört?

Die hochbetagten beklagten Eheleute E bewohnen seit Jahrzehnten eine ETW, die ihnen zu je ½ MEA gehört. Herr E beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich der Anlage, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Wohnungseigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen. Er beleidigte wiederholt andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen. In einem Fall stieß er einen anderen Wohnungseigentümer die Treppe herunter; dieser zog sich nur deshalb keine schweren Verletzungen zu, weil er durch einen anderen Wohnungseigentümer aufgefangen wurde. Die Verwaltung forderte die Eheleute vergeblich auf, dieses Verhalten umgehend einzustellen. Die Wohnungseigentümer beschlossen, ein gegen beide Eheleute ein Verfahren nach § 18 WEG einzuleiten und sie zur Veräußerung der Wohnung aufzufordern. Die Verwaltung setzte das ohne Erfolg um. Herr E änderte sein Verhalten nicht. Das AG hat beide Eheleute zur Veräußerung der Wohnung verurteilt. Das LG hat die Verurteilung von Frau E aufgehoben. Dagegen wendet sich die WEG. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

15

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Ausgangspunkt: § 18 II Nr. 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen, wenn trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

II. Pflichtenverstoß?

Haben wir, aber nur von Herrn E, nicht von Frau E: Frage. Wer muss „sein“ Wohnungseigentum veräußern?

III. Meinungsstand

1. Gesamtheitseigentum
Unstreitig: Verstößt nur einer, müssen alle veräußern.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

16

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. Miteigentum

- a) Meinung 1: Objektprinzip – Verstößt nur einer, müssen alle veräußern.
- b) Meinung 2: „Schuldprinzip“ – verstößt nur einer, muss nur er seinen Miteigentumsanteil veräußern

IV. Entscheidung des BGH: Objektprinzip mit Abwendungsbefugnis

- 1. Ambivalenz des Wortlauts
- 2. Zweck der Vorschrift: effektive Entfernung des Störenfrieds
- 3. Zweckverfehlung bei Beschränkung auf den Miteigentumsanteil
 - a) Fehlendes Bieterinteresse
 - b) Anschlusssteilungsversteigerung
 - c) Entfernungspflicht des Erstehers

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

17

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

- 4. Schutz des „unschuldigen“ Wohnungseigentümers durch Abwendungsbefugnis analog § 19 II WEG
 - a) Grund: er hat keine Handlungsoption
 - b) Details: er muss selbst erwerben, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnung entfernen, alle Kosten übernehmen

V. Verfahren

- 1. Vollstreckungsgegenklage gem. § 767 ZPO
- 2. Feststellungsklage

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

18

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

5. BGH, Beschl. v. 25.1.2018 – V ZR 141/17, NJW-RR 2018, 649: Abmeierung bei mehreren Gründen,

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 VII ZPO wegen übergangenen Vortrags aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung an das LG zurückverwiesen. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

19

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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)

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

20

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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).

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).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

21

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. Fortgang des Verfahrens

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

22

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**6. BGH, Urt. v. 5.4.2019 – V ZR 339/17, z. Veröff. best.:
Missbräuchliche Geltendmachung von Eigentümerrechten?**

Die Kläger nehmen schon länger nicht mehr an den ETV der WEG der Parteien teil, stellen aber vorher regelmäßig viele Anträge. Am Morgen nach der letzten ETV, an der sie wieder nicht teilgenommen hatten, forderten sie die Verwalterin per E-Mail auf, ihnen innerhalb von drei Werktagen eine Kopie der Sammlung der Beschlüsse vom Vortag zuzusenden. Dabei wiesen sie darauf hin, dass für den Fall, dass die Verwalterin dem nicht nachkomme, eine Abberufung aus wichtigem Grund wegen Pflichtverletzung in Betracht komme. Bei einer auf Betreiben der Kläger einberufenen außerordentlichen ETV beschlossen die Wohnungseigentümer einstimmig eine umfangreiche Abmahnung gegenüber den Klägern. Darin führten sie unter eingehender Erläuterung aus, die Kläger es seit Jahren darauf an, die jeweiligen Verwalter durch permanente Aufforderung zum Rücktritt und Ankündigung der Abwahl zu zermürben und so Gemeinschaft in einen verwalterlosen Zustand zu treiben. Die bisherige Verwalterin habe deshalb die Fortsetzung des Vertrags abgelehnt. Sie forderten die auf, sich im Rahmen der Ausübung ihrer Eigentümerrechte zu mäßigen. Die Anfechtungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

23

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Zulässigkeit der Klage

1. Meinungsstand

Nach hM kann auch ein Abmahnungsbeschluss angefochten werden. Eine Stimme bestreitet das Rechtsschutzinteresse. Die Abmahnung müsse nicht durch Beschluss ausgesprochen werden; außerdem könne eine Klage die tatsächlichen Wirkungen nicht beseitigen

2. Überlegungen dazu

Die tatsächliche Wirkungen können wohl bestehen bleiben, wenn die Abmahnung den an sie zu stellenden Anforderungen genügt. Wenn nur das Verfahren nicht eingehalten worden ist, könnte darin eine Verletzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung liegen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

24

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. Prüfungsumfang

1. Meinungsstand

a) Sachliche Richtigkeit der Vorwürfe

Einigkeit besteht darüber, dass die sachliche Richtigkeit der mit der Abmahnung erhobenen Vorwürfe erst und nur im gerichtlichen Entziehungsverfahren zu prüfen sind. Entschieden ist das für die Anfechtung des Entziehungsbeschlusses nach § 18 III WEG (BGHZ 190, 236). Es spricht viel dafür, das bei der Anfechtung des Abmahnungsbeschlusses nicht anders zu sehen.

b) „Formelle“ Anforderungen

Einigkeit besteht formal auch darüber, dass bei der Anfechtung des Abmahnungsbeschlusses nur formelle Defizite zu prüfen sind. Was darunter zu verstehen ist, ist aber umstritten. Nach einer Meinung ist nur die Einhaltung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

25

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

der Regeln über die Beschlussfassung zu prüfen, aber weder, ob die Abmahnung hinreichend bestimmt ist noch, ob sie ein Verhalten aufgreift, das Grundlage der Entziehung sein kann. Die schweigende Mehrheit sieht es wohl genauso wie der BGH bei dem Entziehungsbeschluss. Dort sind diese beiden Punkte zu prüfen.

2. Überlegung dazu

Es spricht viel dafür, den prüfungsumfang genauso zu bestimmen wie beim Entziehungsbeschluss. Ein Argument dagegen könnte sein, dass die beiden Elemente dann zweimal zu prüfen sein könnten. Das aber ist nicht zwingend. Mit Bestandskraft könnte das Vorliegen einer gültigen Abmahnung für das weitere Verfahren feststehen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

26

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

III. Ergebnis einer etwaigen erweiterten Prüfung

1. Entziehung wegen Wahrnehmung der Eigentümerrechte?

- a) Ausgangsfrage Die erste Frage ist, ob die Wahrnehmung der Eigentümerrechte an sich Grundlage der Entziehung von Wohnungseigentum sein kann.
- b) Meinungsstand
Die hM verneint das. Eine Mindermeinung in der Literatur hält dies aber jedenfalls dann für möglich, wenn man beim Verkauf einer ETW in der Anlage den Erwerber auf die Streitlage hinweisen müsste. Es gibt auch Entscheidungen, die in dieser Richtung gehen.
- c) Überlegung dazu
Es spricht viel für das OLG Köln (NJW_RR 2004, 877), das die Frage verneint. Der WEer könne dann nie wissen, ob er die rote Linie überschreitet und darum nicht mehr frei

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

27

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. Missbräuchliche Wahrnehmung der Rechte?

Der Vorwurf der WEer geht hier aber wohl eher dahin, dass die Kläger ihrer Rechte missbrauchen. Wenn die Kläger wirklich einen verwalterlosen Zustand herbeiführen wollen, wäre das wohl missbräuchlich. Ob das stimmt, wäre nicht zu prüfen.

IV. Anschlussfrage: Genügt der Beschluss dem Bestimmtheitsgebot?

1. Maßstab

Über den Maßstab besteht Einigkeit. Der WEer soll die Gelegenheit bekommen, sein Verhalten zu ändern und die Entziehung zu vermeiden. das ist aber nur möglich, wenn er erkennen kann, was er abstellen soll.

2. Entscheidende Fragen

Es wird daher entscheidend darauf ankommen, wie konkret der Missbrauch beschrieben werden muss und ob das machbar ist.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

28

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht
B. Grenzen des Sondereigentums

7. BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 275/16: Verwirkung von § 15 III WEG,
8. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, MDR 2018, 923: Teileigentum in Ärztehaus zu Wohnzwecken,
9. BGH, Urt. v. 8.3.2019 – V ZR 330/17, juris: tageweise Unterbringung von Wohnungslosen in einem „Laden“

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

29

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

7. BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 275/16: Verwirkung von § 15 III WEG

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 städtischem 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 2019

30

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

31

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

III. Verwirkung der Ansprüche?

1. Zeitmoment?

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

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

32

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 liegt es anders.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

33

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

8. BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 307/16, MDR 2018, 923: Teileigentum in Ärztehaus zu Wohnzwecken,

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 der noch betriebenen Arztpraxen klagt auf Unterlassung, bei dem AG ohne, bei dem LG mit Erfolg. Dem folgt der BGH. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

34

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 ganze 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 Heimnutzungsfall (BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 - V ZR 193/16, NJW 2018, 41 Rn. 17 ff.) nichts.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

35

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Denn die Heimnutzung ist gerade keine Wohnnutzung.

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)

2. 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.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

36

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 2019

37

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

9. BGH, Urt. v. 8.3.2019 – V ZR 330/17, juris: tageweise Unterbringung von Wohnungslosen in „Laden“

Dem Beklagten gehört eine Teileigentumseinheit in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage, in die ein Berliner Altbau aufgeteilt worden ist. Die Einheit ist in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet, der aus 4 Ladenräumen, 2 Fluren und einem Bad besteht. In der Einheit betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Hierbei werden Obdachlose auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel 2 Personen einen Raum teilen. Die Räume sind nicht abschließbar und können von den MitarbeiterInnen der Einrichtung jederzeit betreten werden. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet. Gelegentlich wird Obdachlosen auch für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt. Die Wohnungseigentümer beschlossen in der ETV, den Beklagte auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen. Das AG hat der Klage stattgegeben. Das LG hat den Beklagten verurteilt, alles zu unternehmen, dass eine Überlassung an Obdachlose unterbleibt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

38

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Anspruchsgrundlage: § 15 III WEG

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

1. Ansatz: Nichtwohnnutzung?

BGH: ja. Nach dem Flüchtlingswohnheimfall (BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 17 ff.) unterscheidet sich Nichtwohn- von Wohnnutzung im Kern dadurch, ob in der Einheit ein selbstbestimmtes Wohnen stattfindet. Das hier nicht der Fall. Wir haben eine Heimmutzung, die keine Wohnnutzung und darum in einem Teileigentum zulässig ist.

2. Einschränkende Zweckbestimmung?

Wäre zu bejahen, wenn die Bezeichnung „Laden“ in diesem Sinne zu verstehen wäre. BGH: Ist sie aber nicht; sie beschreibt lediglich, welche Räume das Teileigentum bilden sollen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

39

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

3. Einschränkung durch Charakter der Anlage?

BGH: Wird für möglich gehalten (BGHZ 216, 333 Rn. 31); BGH hat die Frage bislang nicht entschieden, verneint sie jetzt. Als Abgrenzungskriterium zu unbestimmt (vgl. BGH, Urt. v. 27.2.2015 - V ZR 73/14, ZWE 2015, 212 Rn. 12, 14).

III. Und die „Nebenwirkungen“?

1. Es bleibt bei dem Rücksichtnahmegebot des § 14 Nr. 1 WEG
2. Das bedeutet aber, dass konkretes störendes Verhalten benannt werden muss und dann untersagt werden kann.
3. Das bedeutet aber nicht, dass die Nutzung als solche unabhängig von solchen „Nebenwirkungen“ untersagt werden kann.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

40

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht

C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

10. BGH, Urt. v. 14.12.2018 – V ZR 2/18, juris: Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen,
11. BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, ZWE 2018, 124: Kompetenzen in der Mehrhausanlage,
12. BGH, Urt. v. 22.3.2018 – V ZR 105/18, z. Veröff. best.: Vertragsstrafe bei Verletzung von Unterlassungspflichten durch Beschluss?
13. BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613: Anmeldung von Hausgeldansprüche in der ZV,
14. BGH, Urt. v. 7.12.2018 - V ZR 273/17, ZfIR 2019, 199: Einbau von Rauchwarnmeldern,
15. BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, NJW 2018, 2123: Trittschallschutzniveau bei Reparatur,
16. BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 203/17, MDR 2018, 921: Feuchtigkeitsschäden und Beschlussersetzung,
17. BGH, Urt. v. 4.5.2018 - V ZR 163/17, WuM 2018, 529: Kosten für Dachterrasse,
18. BGH, Urt. v. 22.3.2019 – V ZR 145/18, z. Veröff. best.: Verteilung der Kosten für Mehrfachparker,
19. BGH, Urt. v. 8.6.2018 - V ZR 125/17, NZM 2018, 719: Haftung der WEG für Fehler bei der Beschlussausführung,
20. BGH, Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16, ZWE 2018, 316: Haftung des WEers bei behinderter Instandhaltung,
21. BGH, Urt. v. 26.10.2018 – V ZR 279/17, juris: Anspruch auf Ersatz für Tilgung von Sozialverbindlichkeiten,
22. BGH, Urt. v. 14.12.2018 - V ZR 309/17, NJW 2019, 988: Erbenhaftung des Fiskus bei für WEG-Verpflichtungen,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

41

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

10. BGH, Urt. v. 14.12.2018 – V ZR 2/18, juris: Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen

Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien bestimmt:

„Der in § 14 dieser Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan soll jeweils für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter von Jahresbeginn aufgestellt werden. Dieser vom Verwalter vorgelegte Wirtschaftsplan ist für alle Eigentümer verbindlich. Er kann nur durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer geändert werden.“

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 12.8.2014 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass der Gesamtwirtschaftsplan 2015 so lange Gültigkeit haben solle, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird. Der Kläger, der die Klagefrist versäumt hat, beantragt die Feststellung, dass dieser Beschluss nichtig ist, hilfsweise, dass er insoweit nichtig ist, als er so lange Gültigkeit haben soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen ist. Die Klage ist in allen Instanzen ohne Erfolg geblieben. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

42

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung**I. Prozessuales**

Zu prüfen sind nur Nichtigkeitsgründe, da der Kläger die Klagefrist versäumt hat. Es geht mithin nur noch um die Beschlusskompetenz der WEer

II. Beschlusskompetenz

1. Ausgangspunkt: § 28 I 1 WEG: „für ein Kalenderjahr“ §§ 21 I, § II 2 WEG

2. Meinungsstand:

a) Generelle Fortgeltung

- hM: nur durch Vereinbarung möglich
- BGH: richtig, weil das ein Abweichung von der gesetzliche Grundregelung – Vorschusses nur durch Wirtschaftsplan (§ 28 II WEG) - bedeutete (Rn. 10)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

43

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

b) Fortgeltung des konkreten Beschlusses

- Streitig ist nicht, ob eine solche Fortgeltung beschlossen werden kann, arg. aus § 28 V WEG
- Streitig ist „nur“, ob die Fortgeltung befristet werden muss (Rn. 12 f.)
- BGH: Die Kompetenz ergibt sich aus § 28 V WEG. Es besteht eine Bedürfnis, das Entstehen eines Finanzierungslochs zu verhindern, wenn sich nämlich die Beschlussfassung über die Abrechnung und den neuen Wirtschaftsplan verzögern.

Die WEer dürften zwar nicht auf die Aufstellen neuer Wirtschaftspläne verzichten. Das bedeutet eine solche Fortgeltungsklausel aber auch nicht. Die Aufstellung könnte auch durch eine Beschlussersetzungsklage durchsetzen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

44

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**11. BGH, Urt. v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, ZWE 2018, 124:
Kompetenzen in der Mehrhausanlage**

In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage wird den Mitgliedern der für die einzelnen Gebäude gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt, 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 2019

45

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Prozessuales

1. Anfechtungsbefugnis des Klägers
2. Passivlegitimation alle übrigen WEer

II. Beschlusskompetenz

1. **Ausgangspunkt:** §§ 21 I, § 10 II 2 WEG
2. **Außenhaftung:** alle, § 10 VI und VIII 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, Urt. v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 17)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

46

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

III. Lehren

- 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 2019

47

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

12. BGH, Urt. v. 8.12.2017 – V ZR 82/17, NJW 2018, 1613: Anmeldung von Hausgeldansprüche 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 weiterer 995 € zurückgewiesen. Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache an das LG zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

48

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

49

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Grund: Die Anmeldung muss schnell gehen und birgt keine (Kosten-)Risiken. Das ist bei dem Einleitungsantrag anders (aaO Rn. 11).

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).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

50

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

IV. Ursächlichkeit des Schadens?

BGH: Muss noch aufgeklärt werden.

Die Anmeldung hätte den Schaden vermieden, wenn der Bauträger noch Wohngeldschuldner 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 2019

51

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau,
12.4.201919

14. BGH, Urt. v. 22.3.2018 – V ZR 105/18, z. Veröff. best.: Vertragsstrafe bei Verletzung von Unterlassungspflichten durch Beschluss?

In der Anlage der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien bedarf die Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung nach der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung der Verwaltung. Die Eigentümer beschlossen mehrheitlich, dass Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen zur Zahlung einer Vertragsstrafe von 500 € verpflichtet sein sollen. Diese sollte sich für jeden angefangenen Monat auf mindestens 2.000 € und höchstens 4.000 € erhöhen, wenn ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorlag. Ein solcher Grund sollte regelmäßig vorliegen, wenn die Nutzer voraussichtlich nur kurzzeitig (bis zu drei Monate) in der Anlage anwesend sein werden. Die WEG wirft dem beklagten WEer vor, er habe in 6 Fälle ohne Zustimmung solcher Vermietungen vorgenommen und verlangt eine Vertragsstrafe von 12.000 €. Das AG hat der Klage stattgegeben, das LG hat sie abgewiesen. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

52

Lösung**I. Ausgangslage****1. § 23 WEG**

Nach § 23 I WEG werden durch Beschlussfassung solche Angelegenheiten geordnet, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Andernfalls bedarf es einer Vereinbarung. Ist eine Angelegenheit weder durch das Wohnungseigentumsgesetz noch durch Vereinbarung der Beschlussfassung unterworfen, fehlt es der Wohnungseigentümerversammlung an der Beschlusskompetenz. Ein dennoch gefasster Beschluss ist nichtig.

2. Keine Regelung in der TE/GO

Die TE/GO sieht hier eine die Einführung einer solchen Regelung nicht vor. Die Kompetenz kann sich deshalb nur aus dem WEG selbst ergeben.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

53

II. Beschlusskompetenz nach § 21 VII WEG?**1. Ansatz**

Die Vorschrift lautet:

„Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.“

In der Begründung des Entwurfs der Bundesregierung heißt es zur Erläuterung der Norm u.a.:

„Die Ermächtigung zur Regelung „der Folgen des Verzugs“ ermöglicht etwa die Einführung einer Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen“

2. Frage also: Ist die Vertragsstrafe eine Folge des Verzugs?

a) Einerseits: § 339 Satz 1 BGB.

Danach ist die Vertragsstrafe verwirkt, wenn der Schuldner mit der Erfüllung der Verbindlichkeit in Verzug kommt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

54

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

b) hM: § 339 Satz 2 BGB

Kann man auch mit einer Unterlassungsverpflichtung in Verzug kommen? Die herrschende Meinung verneint die Frage und verweist dazu auf § 339 Satz 2 BGB, wonach die Vertragsstrafe bei dem Verstoß gegen eine Unterlassungsverpflichtung mit der Zuwiderhandlung verwirkt ist. Grund: Die Erfüllung einer Unterlassungsverpflichtung wird in der Regel unmöglich, wenn man gegen sie verstößt, womit Verzug aber gerade ausscheidet.

c) Gegenmeinung

Die Gegenmeinung verweist auf die zitierte Stelle in den Materialien. Aber reicht das?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

55

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau,
12.4.2019

**14. BGH, Urt. v. 7.12.2018 - V ZR 273/17, ZfIR 2019, 199:
Einbau von Rauchwarnmeldern**

Die Parteien sind Mitglieder eine Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen, wo die Ausstattung auch von Altwohnanlagen mit Rauchwarnmeldern landesgesetzlich vorgeschrieben ist. Die Kläger statteten ihre Wohnung gleich mit solchen Rauchwarnmeldern aus. Die übrigen Wohnungseigentümer konnten sich dazu zunächst nicht entschließen. 2015 beschlossen sie dann aber, sämtliche Wohnungen in der Anlage mit Rauchwarnmeldern ausstatten und diese dann durch eine Fachfirma warten zu lassen. Die Kläger wollten mit Blick auf die vorhandenen Rauchwarnmelder ausgenommen werden, was die Wohnungseigentümer ablehnten und die Kläger zur Beschlussanfechtungsklage veranlasste. Sie hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Der BGH verunsicherte die Kläger nicht. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

56

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Beschlusskompetenz der WEer

1. Eigentumsbezogene Pflicht

Entschieden ist bereits, dass die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen können, wenn das Landesrecht – wie hier – eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht (BGH, Urt. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11, ZfIR 2013, 511 Rn. 7, 13).

2. Einbau und Wartung

BGH ergänzt hier, dass die Kompetenz nicht nur den Einbau, sondern auch die Wartung umfasst.

II. Anforderungen an die Umsetzung

1. Ausgangspunkt: § 21 IV WEG, ordnungsmäßige Verwaltung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

57

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. Frage: Entspricht Ausstattungspunkt diesen Anforderungen auch ohne Ausnahme für bereits ausgestattete Wohnungen?

- a) Frage ist streitig: sie wird teils bejaht, teils verneint.
- b) BGH bejaht sie.
 - Rauchwarnmelder sind keine Individualangelegenheit; sie dienen dem Schutz aller Bewohner.
 - Regelung aus einer Hand ist praktisch und versicherungsrechtlich sicherer.
 - So wird auch die Wartung sichergestellt, ohne die die Ausstattung ihren Zweck nicht erreicht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

58

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**15. BGH, Urt. v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, NJW 2018, 2123:
Trittschallschutzniveau bei Reparatur,**

Die Parteien sind Eigentümer übereinander liegender Eigentumswohnungen aus dem Jahr 1990. Die Beklagte ließ 2012 das Bad 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 weitergehend dazu verurteilt, einen Trittschall auf dem Niveau von 1990 herzustellen. Das hat der BGH bestätigt. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

59

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 2019

60

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**16. BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 203/17, MDR 2018, 921:
Feuchtigkeitsschäden und Beschlussersetzung,**

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 beantragten, aber verweigerten Sanierungsbeschluss. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

61

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

62

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. Sanierungsanspruch

a) Grundsatz

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

63

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 2019

64

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**17. BGH, Urt. v. 4.5.2018 - V ZR 163/17, WuM 2018, 529:
Kosten 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 undichtet 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 2019

65

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

66

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

67

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

18. BGH, Urt. v. 22.3.2019 - V ZR 145/18, z. Veröff. best.: Verteilung der Kosten für die Instandsetzung von Mehrfachparkern

Zu der Anlage einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört eine Tiefgarage mit u.a. mehreren Mehrfachparkern. Die Verwalterin der Anlage hat die Kosten der Reparatur eines der Mehrfachparkern in der Jahresabrechnung je zur Hälfte den beiden Wohnungseigentümern angelastet, denen Sondernutzungsrechte zur Nutzer der Stellplätze auf dem Mehrfachparkern zustehen. Einer der beiden ficht diesen Punkt der Jahresabrechnung mit der Begründung an, die Reparatur der dem Stellplatz zuzurechnenden Bauteile müssen dem sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer allein angelastet werden. Die Teilungserklärung enthält zwei Regelungen. Die eine besagt, dass die sondernutzungsberechtigten WEer ihre „Flächen“ allein instandzusetzen haben. Nach der andere Regelung tragen die Kosten der Tiefgarage alle WEer mit Stellplätzen in der Tiefgarage, die Kosten der Instandsetzung von Mehrfachparkern aber nur die WEer mit Stellplatzrechten auf dem Parker zu gleichen Teilen. AG und LG geben der Klage statt. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

68

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Ausgangspunkt

1. Eigentumsverhältnisse

Mehrfachparker in einer Tiefgarage können zwar Gegenstand von Sondereigentum sein. Fehlt es an einer solchen Zuweisung, sind sie Gemeinschaftseigentum

2. Instandsetzungspflicht

Die Instandsetzungspflichten ist dann grundsätzlich Sache der Gemeinschaft, nicht der einzelnen WEer.

3. Sonderregelung

Das ist in zwei Fallgruppen anders: ersten bei der Zuweisung von Sondernutzungsrechten an einem Stellplatz auf einem solchen Mehrfachparker und zweitens bei einer abweichenden Kostenregelung in der TE/GO.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

69

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. Auslegung der TE/GO

1. Maßstab

nächstliegendes Verständnis

2. Entscheidende Weichenstellung

Die entscheidende Weichenstellung liegt hier in der Frage, ob beide Regelungen der Teilungserklärungen auf die Stellplatzsondernutzungsrechte auf den Mehrfachparkern anzuwenden sind.

Die Vorinstanzen haben das angenommen. Ob das eine gute Idee war, ist aber zweifelhaft. Denn das führt zu einer gespaltenen Instandsetzungsverantwortung zwischen Gemeinschaft und WEer mit Sondernutzungsrecht. Ist solche eine komplizierte Regelung nächstliegend? gewendet Die Instandsetzungspflichten ist dann grundsätzlich Sache der Gemeinschaft, nicht der einzelnen WEer.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

70

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

3. Anwendung allein der Kostentragungsregelung

Die Kostentragungsregelung allein bietet kaum Differenzierungspotential. Dann hätte die Verwaltung alles richtig gemacht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

71

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

19. BGH, Urt. v. 8.6.2018 - V ZR 125/17, NZM 2018, 719: Haftung der WEG für Fehler bei der Beschlussausführung

An der Eigentumswohnung der E im Erdgeschoss der Wohnanlage traten Feuchtigkeitsmängel auf. Die Wohnungseigentümer beschlossen Sanierungsarbeiten im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen, die keinen Erfolg brachten. Die WEG leitete ein selbständiges Beweisverfahren gegen die Baufirma und die Architektin ein, das Mängel bei der Ausführung der Sanierungsarbeiten ergab. Vor Durchführung der zu deren Beseitigung empfohlenen Maßnahmen verursachte im Dezember 2008 ein Mieter einer anderen Wohnung einen Brand, durch den auch die Wohnung der E betroffen war. Die WEG beauftragte mit der Beseitigung des Schadens auf Kosten einer Versicherung die Firma B., der E den Wohnungsschlüssel übergab. Nach der Abnahme der Arbeiten durch die WEG am 10. 6. 2010 erhielt E den Schlüssel zurück, ließ am 23. 6. 2010 ein Begehungsprotokoll erstellen, das fortbestehende Feuchtigkeit ergab. Die E setzte die WEG davon am 12. 8. 2010 in Kenntnis. Die Wohnungseigentümer wurde erst Ende 2012 wieder mit der Problematik befasst, nachdem erneut Feuchtigkeit aufgetreten war. Die E verlangt von der WEG Ersatz entgangener Mieten und von Gutachtenkosten. Das AG weist die Klage ab, das LG gibt ihr statt. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

72

Lösung**I. Pflichtverletzung der Verwalterin**

Die Verwalterin hatte die Sanierung zu überwachen und ist dem nicht gerecht geworden. Sie würde nach § 280 I, § 241 II BGB auf Schadensersatz haften, ist aber nicht verklagt.

II. Haftung der WEG ?

1. Anspruchsgrundlage: § 280 I, § 241 II BGB

2. Voraussetzung: Pflichtverletzung

3. Pflicht zur Beschlussfassung? BGH: nein; das ist Aufgabe der Wohnungseigentümer

4. Pflicht zur Beschlussumsetzung?

a) BGH hat das bisher angenommen (V ZR 94/11, V ZR 246/14)

b) BGH rückt davon jetzt ab

Die WEG habe keine Pflicht gegenüber den Wohnungseigentümern zur Durchführung von Beschlüssen. Das sei allein Aufgabe des Verwalters, der – nach Befassung der Wohnungseigentümerversammlung - auch auf Durchführung in Anspruch genommen werden könne und deshalb auch allein für Defizite einzustehen habe.

5. Anspruch aus § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG?

a) Passivlegitimation der WEG? - ja

b) Schaden durch Gemeinschaftsmaßnahmen? – nein, weil nicht Folge der Maßnahmen, sondern von deren mangelhafter Ausführung

III. Ergebnis des Falls

Die E kann sich nur an die Verwalterin halten, wird aber voraussichtlich mit dem Einwand der Verjährung rechnen müssen.

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

IV. Folgen?

Die Entscheidung kann Auswirkung auch auf die Bereicherungshaftung der WEG gegenüber den Wohnungseigentümern haben. Die hat der BGH bisher auch nach Aufgabenbereichen angeknüpft, was so nicht mehr möglich. Allerdings stellt sich nach wie vor die Frage, inwieweit überhaupt eine Bereicherungshaftung der WEG im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümer in Betracht kommt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

75

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

20. BGH, Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16, ZWE 2018, 316: Haftung des WEers bei veränderter Instandhaltung,

Die Klägerin machte 2009 durch Mängel des Gemeinschaftseigentums (GE) verursachte Feuchtigkeitsschäden in ihrer Eigentumswohnung im Souterrain geltend. Auf der ao ETV am 25.11.2010 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 vertag. Mit Urteil vom 19.9.2013 gab das LG der Klage statt. Entsprechend der Auflage des LG beschlossen die Eigentümer die am 12.12.2013 die Sanierung. Die Kläger verlangt nun Ersatz von Mietausfallschäden, in allen Instanzen mit unterschiedlich hohem Erfolg. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

76

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 Beschlussersetzungsurteils fest (aaO Rn. 26 ff.).

2. Verletzung der Mitwirkungspflicht?

- a) Abstimmung über die Einholung des Sachverständigengutachtens

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

77

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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.).

- b) Vertragungsbeschluss 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) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

78

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

- 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 I 2 BGB erforderliche Entlastungsbeweis ist nur bei einem unverschuldeten Rechtsirrtum geführt, der hier nicht vorliegt (aaO Rn. 83 ff.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

79

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

21. BGH, Urt. v. 26.10.2018 – V ZR 279/17, juris: Anspruch auf Ersatz für Tilgung von Sozialverbindlichkeiten

Der Kläger und eine GbR, deren Gesellschafter die beiden Beklagten sind, sind die Mitglieder eine Eigentumswohnungsanlagen. Dem Kläger gehört eine Wohnung in der Anlage, der GbR die übrigen Teil- und Wohnungseigentumsrechte. Die GbR hatte ursprünglich keine eigenes Konto, Die Ausgabe wurden von dem Geschäftskonto der Beklagten bestritten. von 2009 bis 2012 gab es weder ETVs noch Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen. Von dem Kläger angeregte Beschlussfassungen im Umlaufverfahren kamen nicht zustande. Im Herbst wurde die Versicherungsprämie für die von der WEG unterhaltene Haus- und Gebäudeversicherung nicht bezahlt, was die Versicherungsgesellschaft zur Kündigung der Versicherung veranlasste. Der Kläger zahlte die Prämie von rund 3.700 € und stellte den Versicherungsschutz wieder her. Er zahlte auch die nächste Prämie, weil sich auf dem inzwischen für die WEG geführten Konto nicht genug Deckung befand. Nun verlangt er von den Beklagten 92% seiner Aufwendungen. In allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

80

Lösung**I. Anspruch gegen die WEG?****1. Ergebnis ist unstreitig: ja****2. Begründung ist unterschiedlich:**

- Teils wird auf GoA zurückgegriffen, teils auf § 110 HGB analog.
- BGH hat in einem vergleichbaren Fall – WEer wird auf Erfüllung einer Gemeinschaftsschuld in Anspruch genommen – auch einen wohnungseigentumsrechtlichen Erstattungsanspruch aus § 10 VI 3 WEG entwickelt (Urt. v. 14.2.2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 14).

II. Aber auch Anspruch gegen WEer?**1. GoA?** nein, da Verbandsverbindlichkeit

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

81

2. § 10 VIII WEG?

- a) Teils wird angenommen, auch WEG können Gläubiger iSd § 10 VIII WEG sein. Teils wird das abgelehnt. Gläubiger könne nur ein Dritter sein. Teils wird differenziert: § 10 VIII WEG gelte nicht für Sozialverbindlichkeiten, teils aber doch
- b) BGH: § 10 VIII WEG gilt jedenfalls nicht für Ansprüche anderer WEer, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren. Zwar kann auch ein WEer ein Gläubiger sein, etwa wenn er Ansprüche gegen die WEG hat, die nicht in der Mitgliedschaft ihren Grund haben. Ansprüche, die in der Mitgliedschaft ihren Grund haben, sollen aber nicht erfasst sein. Die Vorschrift soll die Kreditfähigkeit der WEG verbessern und war für Verbindlichkeiten gegenüber Dritten gedacht.

III. Fazit: Kein Anspruch gegen die GbR und damit auch kein Anspruch analog § 128 HGB gegen die beiden Beklagten

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2019

82

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**22. BGH, Urt. v. 14.12.2018 - V ZR 309/17, NJW 2019, 988:
Erbenhaftung des Fiskus bei für WEG-Verpflichtungen,**

Der Freistaat Sachsen ist 17.10.2006 Fiskuserbe einer Eigentumswohnung. Er zog bis Januar 2007 die Mieten des seinerzeitigen Mieters der Wohnung ein und zahlte an die beklagte WEG im März 2007 Wohngeld für Januar bis März 2007. Ab Februar 2007 stand die Wohnung leer. Am 5.6.2007 teilte der Kläger der Verwalterin der Beklagten mit, Eigentümer der Wohnung geworden zu sein; die zuständige Niederlassung werde die leerstehende Wohnung bis zur Veräußerung selbst verwalten; es werde um Übersendung des Verwaltervertrages und, falls vorhanden, eines Lageplans der Wohnung gebeten. Im Januar 2008 wurde die Zwangsverwaltung der Wohnung angeordnet, die am 27.5.2008 durch Antragsrücknahme endete. Am 22.7.2009 wurde Nachlassinsolvenz eröffnet; der IV gab die Wohnung frei, die daraufhin auf Antrag der beklagten WEG am 12.4.2011 zwangsversteigert wurde. Die WEG erwirkt gegen den Freistaat Anerkenntnisurteil unter Vorbehalt der Erbenhaftung für 09/2009 bis 08/2010 und 11/2010 bis 2011. Der Freistaat wendet nach § 767 ZPO Dürftigkeit des Nachlasses ein. Das AG gab der Klage statt, das LG wies sie ab; es lägen Eigenschulden vor. Wie entscheidet der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

83

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Lösung

I. Ausgangslage

1. Gesetzliche Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Fiskus als Erbe ist kraft Gesetzes auf den Nachlass beschränkt; eines Ausspruchs bedarf es nach § 780 II ZPO nicht.

2. Geltendmachung des Dürftigkeitseinwands

Der Einwand ist nach §§ 781, 785 ZPO mit der Vollstreckungsgegenklage gemäß § 767 ZPO geltend zu machen. Gegenstand der Klage ist die Vollstreckung. Zu prüfen ist die Dürftigkeit des Nachlasses

3. Beschränkung auf Nachlassverbindlichkeiten

Die Einrede besteht nach § 1990 BGB nur gegenüber den Nachlassgläubigern, also nur für Nachlassverbindlichkeiten, nicht für sog. Eigenverbindlichkeiten des Erben.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

84

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

II. Abgrenzung der Nachlass- von den Eigenverbindlichkeiten

1. Lage beim „Nichtfiskuserben“

- a) Haftung, wenn nicht wenigstens „auch“ Eigenverbindlichkeiten
- b) Problem bei ETW
Hier fallen die Verbindlichkeiten ohne Zutun des Erben an, man kann also nicht ohne Weiteres auf sein Handeln abstellen
- c) Lösung bei ETW eines „normalen“ Erben
Abstellen auf den Zeitpunkt, ab dem die WEG-Verbindlichkeiten dem Erben als Eigenverbindlichkeiten zugerechnet werden können. **Das ist spätestens der Zeitpunkt der Annahme der Erbschaft bzw. des Ablaufs der Ausschlagungsfrist, wenn der Erbe die tatsächliche Möglichkeit der Nutzung hat.** Ob er sie nutzt, ist unerheblich (BGH, NJW 2013, 3446 Rn. 15 ff.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

85

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

2. Lage beim Fiskuserben

- a) Problem
Fiskus kann nicht ausschlagen, § 1942 II BGB. Die Ausschlagung ist deshalb kein tauglicher Anknüpfungspunkt für die Abgrenzung.
- b) Lösung bei ETW eines Fiskuserben
 - Die Fiskuserbschaft hat den Sinn, die Herrenlosigkeit von Nachlässen zu verhindern. Der Staat soll sich um die geordnete Abwicklung kümmern. Sein gesetzliches Erbrecht soll aber kein Glücksfall für die Gläubiger sein.
 - Folge: Die Verwaltung der Nachlassgegenstände ist für sich genommen kein taugliches Indiz für das Entstehen einer Eigenverbindlichkeit. Sie ist der Zweck der Fiskuserbschaft.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

86



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

- Eigenverbindlichkeiten daher nur, wenn eindeutige Anzeichen für die „Einverleibung“ des Nachlasses. BGH nennt als Beispiel: Unterbringung von Bedürftigen.
- Zweifelsregel: im Zweifel keine Eigenverbindlichkeit

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

87



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

Übersicht

D. Verfahrensrecht

23.BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, MDR 2018, 919: Anforderungen an die Eigentümerliste im WEG-Prozess,

24.BGH, Urt. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, MDR 2018, 786: Nichtigkeit eines gerichtlichen Ersetzungsbeschlusses?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

88

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**23. BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16, MDR 2018, 919:
Anforderungen an die Eigentümerliste im WEG-Prozess,**

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 2019

89

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 Berufungsrechtzug unabhängig von den Voraussetzungen des § 533 ZPO nachgeholt werden (aaO Rn. 6).

II. Nachholung im Berufungsrechtzug?

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

90

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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

Das Berufungsgericht muss dem Verwalter die Erstellung der Liste aufgeben und diese Pflicht durch Verhängung von Ordnungsgeldern durchsetzen. Erfüllt ist das Zulässigkeitsersfordernis 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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

91

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 2019

92

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

**24. BGH, Urte. v. 16.2.2018 – V ZR 148/17, MDR 2018, 786:
Nichtigkeit eines gerichtlichen Ersetzungsbeschlusses?**

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 wieder mit Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

93

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2019

94



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Wustrau, 12.4.2019

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 eines rechtskräftigen Urteils (Rn. 12 f.).

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).



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?