

Jahrestagung der Zwangsverwalter 2024 Berlin, den 13. März 2024 BGH-Rechtsprechung zu ZVG und WEG

RinBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch

<https://www.schmidt-raentsch.eu/papers/Schmidt-R%C3%A4ntsch%20BGH%20zu%20ZVG%20und%20WEG%20Berlin%202024-03-13.pdf>

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

1

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

A. Zwangsverwaltung

I. Abberufung des ZV

1. Übergriffiges Schreiben

BGH, Beschl. v. 23.11.2023 - IX ZB 29/22, juris: Abberufung wegen fehlender Unabhängigkeit

II. Wohnrecht am eigenen Grundstück

2. Oberschlauer Schuldner

BGH, Beschl. v. 2.3.2023 - V ZB 64/21, BGHZ 236, 214: Verwertungsblocker Wohnrecht?

III. Vergütung

3. Biomassekraftwerk

BGH, Beschl. v. 11.1.2023 - V ZB 23/22, ZfIR 2023, 237: Richtige Grundlage für die Bemessung der Vergütung

B. Wohnungseigentumsrechtliches Umfeld

I. Grundlagen der WEG

1. Falscher Beklagter

BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 90/22, ZfIR 2024, 73: Passivlegitimation bei Zustimmungsklage nach § 12 WEG

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

2

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Übersicht

2. Wohnung im Teileigentum
BGH, Urt. v. 15.7.2022 - V ZR 127/21, ZNotP 2023, 25: Zulässigkeit zweckwidriger Nutzung

II. Bauliche Veränderungen

3. Aufzug im Hof
BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, juris: Anspruch auf Barrierereduzierung,
4. Barrierefreie Terrasse
BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, juris: Angriff gegen Bewilligung,
5. Anstößiges Schwimmbad
BGH, Urt. v. 17.3.2023 - V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342: Einhaltung des Verfahrens,

IV. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

6. Bockiger Verwalter:
BGH, Urt. v. 25.2.2022 - V ZR 65/21, NJW-RR 2022, 883: Beschlussersetzung, Abberufung des Verwalters nach dem 1.12.2020
7. Zweifelhafte Abschlagszahlungen
BGH, Urt. v. 26.1.2024 - V ZR 162/22, juris, Überwachung von Baumaßnahmen,
8. Verteilung eines Selbstbehalts
BGH, Urt. v. 16.9.2022 - V ZR 69/21, ZfIR 2023, 19: Vorgehen bei unklarer Rechtslage I,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

3

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Übersicht

9. Bewohnte Garage und bepflanzte Terrasse
BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 215/21, NJW 2023, 2945: Majorisierung, unklare Rechtslage II,
10. Missglückte Türerneuerung
BGH, Urt. v. 16.12.2022 - V ZR 263/21, ZfIR 2023, 185: Umsetzung von WEG-Beschlüssen
11. Unterlassene Sanierung
BGH, Urt. v. 11.11.2022 - V ZR 213/21, ZfIR 2023, 90: Vergemeinschaftung nach dem 1.12.2020, Rechte bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums,
12. Blockierter Durchgang
BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 106/21, ZfIR 2022, 276: Prozessführungsbefugnis bei § 1004 BGB,
13. Aufgehobene Kostenverteilung
BGH, Urt. v. 16.6.2023 - V ZR 251/21, ZfIR 2024, 33: Folgen der Aufhebung eines fehlerhaften Beschluss über Kostenverteilung

IV. Verfahrensrecht

14. Unklarer Beschluss
BGH, Urt. v. 10.11.2023 - V ZR 51/23, NZM 2024, 188: Einwände wegen Beschlussmängeln,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

4

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Übersicht

15. Bockige Wohnungseigentümer

BGH, Urt. v. 10.02.2023 - V ZR 246/21, ZfIR 2023, 388: Zweitbeschluss, Vorgehen bei rkr Aufhebung wegen eines materiellen Beschlussmangels,

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

A. Zwangsverwaltung

I. Abberufung des ZV

1. Übergriffiges Schreiben

BGH, Beschl. v. 23.11.2023 - IX ZB 29/22, juris: Abberufung wegen fehlender Unabhängigkeit

II. Wohnrecht am eigenen Grundstück

2. Oberschlauer Schuldner

BGH, Beschl. v. 2.3.2023 - V ZB 64/21, BGHZ 236, 214: Verwertungsblocker Wohnrecht?

III. Vergütung

3. Biomassekraftwerk

BGH, Beschl. v. 11.1.2023 - V ZB 23/22, ZfIR 2023, 237: Richtige Grundlage für die Bemessung der Vergütung

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

1. Übergriffiges Schreiben

BGH, Beschl. v. 23.11.2023 - IX ZB 29/22, juris: Abberufung wegen fehlender Unabhängigkeit

Auf Vorschlag des vorläufigen Gläubigerausschuss im Eröffnungsverfahren, bestehend aus Rechtsanwalt M. und zwei weiteren Mitgliedern, wurde der Beteiligte zu 1 mit Beschluss vom 10. Juni 2021 zum vorläufigen Sachwalter bestellt. Mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin durch Beschluss vom 31. August 2021 wurden der Beteiligte zu 1 zum Insolvenzverwalter ernannt und ein vorläufiger Gläubigerausschuss bestehend aus Rechtsanwalt M. und zwei weiteren Mitgliedern eingesetzt. Zwischen dem 10. Juni und dem 21. September 2021 meldeten sich Rechtsanwälte für mehrere Anleger der Schuldnerin und bekundeten teilweise auch ihr Interesse an einer Mitwirkung im Gläubigerausschuss. Mit Schreiben vom 28. September 2021 wies der Insolvenzverwalter alle Gläubiger der Schuldnerin auf die Möglichkeit hin, sich in der bevorstehenden ersten Gläubigerversammlung durch einen von zwei nachfolgend benannten Rechtsanwälten kostenlos vertreten zu lassen, falls der betreffende Gläubiger noch nicht anwaltlich vertreten oder an einer eigenen Terminswahrnehmung gehindert sei. Dem Schreiben waren vorformulierte Stimmrechtsvollmachten für Rechtsanwalt Prof. Dr. S. und für Rechtsanwalt M. beigelegt. Auf Antrag eines Anlegers wurde der Beteiligte zu 1 als Insolvenzverwalter entlassen, was der BGH nicht gelten ließ.

Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

7

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Insolvenzverwalter

1. Abberufung aus wichtigem Grund (§ 59 I 1 InsO)
von Amts wegen, keine Frist Voraussetzung mehr als
Unabhängigkeitsbeeinträchtigung
2. Abberufung wegen fehlender Unabhängigkeit (§ 59 I 3 InsO)
auf Gläubigerantrag, 6 Monate nach Bestellung, fehlende Unabhängigkeit
3. Fehlen der Unabhängigkeit
 - a) Insolvenzverwalter nicht nur generell, sondern auch speziell im konkreten
Insolvenzverfahren unabhängig sein, weil er bei der Erfüllung der
Verwalteraufgaben die Interessen sämtlicher Beteiligter zu wahren hat
(Rn.12)
 - b) Maßgeblich ist stets, ob Umstände oder Verhaltensweisen des Verwalters
vorliegen, die bei unvoreingenommener, lebensnaher Betrachtungsweise die
ernstliche Besorgnis rechtfertigen können, dass der Verwalter als Befangen
an seiner Amtsführung verhindert ist (Rn. 13), aber keine Anlehnung an § 42
ZPO, sondern nur an § 41 ZPO und an Befangenheitsgesuch wegen
Interessenkollision (Rn. 13 f.).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

8

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

- c) Der Insolvenzverwalter bietet dann nicht mehr die Gewähr für die Wahrung der Interessen sämtlicher Beteiligten, wenn die Tätigkeit ihm Eigenvorteile oder einzelnen Verfahrensbeteiligten oder einer Gruppe von Verfahrensbeteiligten Sondervorteile bringt.
- d) Es muss nicht feststehen, dass der InsV nicht unabhängig ist, die auf objektive Umstände gestützte bestehende Besorgnis reicht aus (Rn. 20)
- e) Pflichtverletzung reicht als solche nicht (Rn. 19)

II. Übertragung auf Zwangsverwalter

1. Keine Unterscheidung zwischen Unabhängigkeit und wichtigem Grund im Übrigen, § 153 I 1 ZVG
2. Wichtiger Grund deckt beide Aspekte ab
3. Compliance-Regelungen in anderen Bereichen sind z.T. strenger
4. Wichtig: die schlichte Übertragung der Rechtspr. z § 42 ZPO geht auch für ZV nicht (mehr), soweit sie auf objektive Umstände gestützt wird, ist der Rückgriff aber weiterhin möglich.
5. Und: der BGH hat nicht durchentschieden; eine Pflichtverletzung ist durchaus noch möglich.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

9

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

2. Oberschlauer Schuldner

BGH, Beschl. v. 2.3.2023 - V ZB 64/21, BGHZ 236, 214: Verwertungsblocker Wohnrecht?

Der Beteiligte zu 1 war eingetragener Eigentümer eines Grundstücks. Im Juni 2006 gründete er mit der Beteiligten zu 2 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Beteiligte zu 3 (GbR), und brachte das Grundstück als Einlage ein. Zuvor bewilligte er zu seinen Gunsten ein Wohnrecht an dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude mit der Bestimmung, dass die Ausübung des Wohnrechts dritten Personen nicht überlassen werden könne. Anfang September 2006 wurde die GbR als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen, ebenso erfolgte die Eintragung des Wohnrechts. Am 2. Juni 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beteiligten zu 1 eröffnet und der Beteiligte zu 4 zum Insolvenzverwalter bestellt. Dieser nahm im Wege der Insolvenzanfechtung die Beklagte zu 2 und die GbR erfolgreich auf Rückgewähr in Anspruch und erklärte mit notarieller Urkunde vom 21. Juni 2021 die Auflassung des Grundbesitzes an den Beteiligten zu 1. Er bewilligte und beantragte zudem die Löschung des Wohnrechts. Am 19. August 2021 wurde der Beteiligte zu 1 wieder als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen; das Wohnrecht wurde gelöscht. Gegen die Löschung des Wohnrechts hat der Beteiligte zu 1 Beschwerde eingelegt mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs. Das Kammergericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1 mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde. Ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

10

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

- I. Einstieg
 1. Beschwerde und Rechtsbeschwerde sind mit dem Ziel der Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 GBO zulässig (§ 71 II 2 GBO)
 2. Ein Widerspruch nach § 53 GBO setzt voraus, dass bei der Eintragung gesetzliche Vorschriften verletzt worden sind.
- II. Bewilligungsbefugnis des InsV gegeben
 1. Mit Eröffnung des InsVerf geht die Bewilligungsbefugnis auf den InsV über
 2. Voraussetzung: Wohnrecht fällt in die Masse
 3. Wohnrecht fällt in die Masse, wenn es pfändbar ist
 4. Das ist es, wenn die Übertragung der Ausübung auf einen Dritten gestattet ist, § 857 III ZPO.
 5. Das Wohnrecht ist infolge der Ins-Anfechtung an den Schuldner zurückgefallen
 6. Wie aber entfällt der Ausschluss der Übertragung?
 - a) Teils wird die Möglichkeit verneint
 - b) BGH bejaht sie: Mit der Bestellung einer Eigentümerwohnrecht ist die Gestattung der Übertragung der Ausübung für den Fall der Pfändung verbunden. Das Eigentümerwohnrecht ist nicht der Normalfall, wird aber aus praktischen Gründen zugelassen, aber um den Preis, dass es kein Verwertungsblocker werden darf.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

11

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

3. Biomassekraftwerk

BGH, Beschl. v. 11.1.2023 - V ZB 23/22, ZfIR 2023, 237: Richtige Grundlage für die Bemessung der Vergütung

Der Zwangsverwalter wurde in einem auf Antrag der Gläubigerin im Jahr 2018 angeordneten Zwangsverwaltungsverfahren über den Grundbesitz der Schuldnerin zum Verwalter bestellt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Biomassekraftwerk, das der Zwangsverwalter weiter betrieb. Für seine Tätigkeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 hat er die Festsetzung einer Vergütung i.H.v. 238.473,55 € beantragt und hierbei unter Hinweis auf § 18 Abs. 1 ZwVwV eine Regelvergütung von 12 % der von ihm erzielten Einnahmen und von 2,4 % im Hinblick auf vertraglich geschuldete, aber nicht eingezogene Forderungen nebst Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer zugrunde gelegt. Das Amtsgericht hat die Vergütung antragsgemäß festgesetzt. Hiergegen haben die Schuldnerin am 7. Februar 2022 und die Gläubigerin am 10. Februar 2022 sofortige Beschwerde eingelegt. Bereits mit Beschluss vom 1. Dezember 2021 war über das Vermögen der Schuldnerin das Insolvenzverfahren eröffnet und die Beteiligte zu 4 zur Insolvenzverwalterin bestellt worden. Das Landgericht hat auf die sofortigen Beschwerden der Schuldnerin und der Gläubigerin den Beschluss des Amtsgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung dorthin zurückverwiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte der Zwangsverwalter die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen. Das ist ihm im Ergebnis nicht gelungen. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

12

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

1. Insolvenzverfahren macht die Beschwerde der Schuldnerin unzulässig.
2. Die Beschwerde der Gläubigerin bleibt dagegen vom Insolvenzverfahren unberührt.

II. Richtige Bemessungsgrundlage

1. § 18 ZwVwV nur bei Vermietung und Verpachtung
2. § 19 ZwVwV dagegen für anderen Formen der Verwaltung
3. Was ist der Betrieb eines Biomassekraftwerks? – BGH keine Vermietung oder Verpachtung, sondern anderweitige Verwertung, also § 19 ZwVwV

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

13

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

B. Wohnungseigentumsrechtliches Umfeld**I. Grundlagen der WEG**

1. Falscher Beklagter
BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 90/22, ZfIR 2024, 73: Passivlegitimation bei Zustimmungsklage nach § 12 WEG
2. Wohnung im Teileigentum
BGH, Urt. v. 15.7.2022 - V ZR 127/21, ZNotP 2023, 25: Zulässigkeit zweckwidriger Nutzung

II. Bauliche Veränderungen

3. Aufzug im Hof
BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, juris: Anspruch auf Barrierereduzierung,
4. Barrierefreie Terrasse
BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, juris: Angriff gegen Bewilligung,
5. Anstößiges Schwimmbad
BGH, Urt. v. 17.3.2023 - V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342: Einhaltung des Verfahrens,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

14

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Übersicht

IV. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

6. Bockiger Verwalter:
BGH, Urt. v. 25.2.2022 - V ZR 65/21, NJW-RR 2022, 883: Beschlussersetzung, Abberufung des Verwalters nach dem 1.12.2020
7. Zweifelhafte Abschlagszahlungen
BGH, Urt. v. 26.1.2024 - V ZR 162/22, juris, Überwachung von Baumaßnahmen,
8. Verteilung eines Selbstbehalts
BGH, Urt. v. 16.9.2022 - V ZR 69/21, ZfIR 2023, 19: Vorgehen bei unklarer Rechtslage I,
9. Bewohnte Garage und bepflanzte Terrasse
BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 215/21, NJW 2023, 2945: Majorisierung, unklare Rechtslage II,
10. Missglückte Türerneuerung
BGH, Urt. v. 16.12.2022 - V ZR 263/21, ZfIR 2023, 185: Umsetzung von WEG-Beschlüssen
11. Unterlassene Sanierung
BGH, Urt. v. 11.11.2022 - V ZR 213/21, ZfIR 2023, 90: Vergemeinschaftung nach dem 1.12.2020, Rechte bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

15

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Übersicht

12. Blockierter Durchgang
BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 106/21, ZfIR 2022, 276: Prozessführungsbefugnis bei § 1004 BGB,
 13. Aufgehobene Kostenverteilung
BGH, Urt. v. 16.6.2023 - V ZR 251/21, ZfIR 2024, 33: Folgen der Aufhebung eines fehlerhaften Beschluss über Kostenverteilung
- IV. Verfahrensrecht**
14. Unklarer Beschluss
BGH, Urt. v. 10.11.2023 - V ZR 51/23, NZM 2024, 188: Einwände wegen Beschlussmängeln,
 15. Bockige Wohnungseigentümer
BGH, Urt. v. 10.02.2023 - V ZR 246/21, ZfIR 2023, 388: Zweitbeschluss, Vorgehen bei rkr Aufhebung wegen eines materiellen Beschlussmangels,

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

16

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

1. Falscher Beklagter**BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 90/22, ZfIR 2024, 73:****Passivlegitimation bei Zustimmungsklage nach § 12 WEG**

Die Klägerin ist Mitglied einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Verwalterin die Beklagte ist. Nach der Teilungserklärung von 1985 bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Mit Vertrag vom 29. Oktober 2020 veräußerte die Klägerin ihr Teileigentum zu einem Kaufpreis von 240.000 € an eine Erwerberin. Die Klägerin bat um Zustimmung zu der Veräußerung, die die Beklagte verweigerte. Das Amtsgericht hat die im Jahr 2021 eingegangene Klage abgewiesen. Die Berufung vor dem Landgericht ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Zustimmung zu der Veräußerung weiter.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

17

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Anwendbares Recht für den Zustimmungsanspruch**

Alter Kaufvertrag, aber mangels abweichender Überleitungsvorschriften dennoch neues Recht.

II. Passivlegitimation = Zustimmungsschuldner

1. Bisher Verwalter, wenn er verweigert hatte, WEer, wenn sie verweigert hatten
2. Heute: immer die GdWE.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

18

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

2. Wohnung im Teileigentum**BGH, Urt. v. 15.7.2022 - V ZR 127/21, ZNotP 2023, 25: Zulässigkeit zweckwidriger Nutzung**

Die Parteien sind Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus zwei Baukörpern mit 14 Einheiten (Haus A und B). Im Dachgeschoss beider Häuser befinden sich jeweils zwei Wohnungen, während die restlichen zehn Einheiten nicht zu Wohnzwecken dienen. Den Beklagte gehört eine Teileigentumseinheit im Haus A, in der sie eine Zahnarztpraxis mit Labor betrieben, die sie 2018 zu Wohnzwecken umbauten und seitdem zu Wohnzwecken nutzen. Dagegen wendet sich die Klägerin, der ein Wohnung im Haus B gehört, mit ihrer 2019 erhobenen und in zweiter Instanz erfolgreichen Klage. Nach der Teilungserklärungen können die Wohnungen mit Zustimmung der Verwalterin zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die Teileigentumsrecht dürfen als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder für ähnliche Zwecke genutzt werden. Mit der Revisionsbegründung haben die Beklagte ein Schreiben der Verwalterin vorgelegt, wonach die GdWE der Fortführung des Rechtsstreits widerspricht. Die Klägerin hat den Rechtsstreit für erledigt erklärt, die Beklagten sind dem entgegengetreten. Wie sollte entschieden werden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

19

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

1. Die Klage war zunächst zulässig, weil sie unter altem Recht erhoben wurde.
2. Daran hat sich analog § 48 V WEG durch das Inkrafttreten der Reform von 2020 nichts geändert.
3. Mit dem Eingang des Widerspruchs der GdWE beim BGH ist die Prozessführung aber entfallen.
4. Der der Rechtsstreit nur einseitig für erledigt erklärt worden ist, muss entschieden werden, ob die Klage zulässig und begründet war, als der Widerspruch einging.

II. Unterlassungsanspruch

1. Grundlage
 - a) Wie bisher: § 1004 I BGB
 - b) Anders als bisher nicht mehr § 15 III WEG aF. Die Vorschrift ist entfallen, weil die Pflicht zur Einhaltung der Vereinbarungen nach § 14 I Nr. 1 gegenüber der GdWE besteht
2. Voraussetzung: Verstoß gegen die Zweckbestimmung
3. Zweckbestimmung von TE ist Nichtwohnnutzung, daran fehlt es jetzt
4. Einschränkende Auslegung?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

20

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

4. Einschränkende Auslegung?

- a) Case-Law
 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Ärztehaus
 - V ZR 203/18, ZfIR 2020, 308 – Eltern-Kind-Zentrum
 - V ZR 284/19, ZfIR 2021,488 – Wohnausbau einer Scheune hinter einem Wohnhaus
- b) Subsumtion hier: stört mehr, weil
 - Wohn- und gewerbliche Nutzung räumlich getrennt,
 - der professionelle Charakter der TE-Teilee der Anlage gestört wird

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

21

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

3. Aufzug im Hof

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, juris: Anspruch auf Barrierereduzierung,

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE. Die Anlage besteht aus zwei zwischen 1911 und 1912 im Jugendstil errichteten und denkmalgeschützten Wohnhäusern, einem Vorderhaus mit Personenaufzug und einem Hinterhaus mit einem zwischen dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss weniger als einen Meter breiten, schlichten Treppenhaus ohne Aufzug. Das Vorderhaus erhielt im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München. Vorder- und Hinterhaus wurden nachträglich auf der Höhe des Hochparterres mit einem Durchgang verbunden. Zwischen den Häusern befindet sich ein etwa 100 qm großer Innenhof, in dem die Mülltonnen stehen und Fahr- und Motorräder sowie Kinderwagen abgestellt werden. Die nicht gehbehinderten Kläger, deren Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoss des Hinterhauses liegen, beantragten in der Eigentümerversammlung vergeblich die Beauftragung der Verwaltung mit der Planung eines allgemein zugänglichen Personenaufzugs für das Hinterhaus hilfsweise eines Zugangs für gehbehinderten Menschen auf Kosten der Kläger zu beauftragen. Die Klage hatte im Hauptantrag Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

22

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

1. Auslegung des Klagebegehrens: Grundlagenbeschluss
2. Ziele: Klärung der Grundlage, nicht der Einzelheiten, die werden im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung geklärt.
3. Voraussetzung: der Anspruch besteht dem Grunde nach

II. Gestattungsanspruch

1. Grundlage: § 20 II 1 Nr. 1 WEG
2. Berechtigter ist auch ein nicht behinderter WE
3. Angemessen heißt:
 - a) Abwägung der Vorteile für den interessierten WE und der Nachteile für die anderen WEer
 - b) Interessent muss sich nur mit den offensichtlichen und den Nachteilen – Achtung: für die Gesamtheit der WEer - auseinandersetzen, die die anderen WEer geltend machen (sekundäre Darlegungslast),
 - c) § 20 II 1 Nr. 1 WEG will nur atypische Fälle herausfiltern, die Ertüchtigung aber erleichtern
4. Kein Anspruch
 - a) auf eine bestimmte Art der Ausführung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

23

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

- b) auf eigene Durchführung
- c) wenn öffentlich-rechtlich unzulässig

III. Beschlusskompetenz der WEer

1. Früher zweifelhaft, weil eine beschränkte Nutzungsbefugnis ein Sondernutzungsrecht für die Begünstigten bedeutete
2. Heute ist die beschränkte Nutzungsbefugnis die gesetzliche Folgen der Gestattung, § 21 I 2 WEG

IV. Kostentragung

1. Vorbehaltlich des § 21 II WEG hat der Interessent die Kosten der Errichtung zu tragen
2. Er hat auch die Folgekosten zu tragen

V. Bewertung durch BGH: Anspruch zu Recht zuerkannt

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

24

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

4. Barrierefreie Terrasse**BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, juris: Angriff gegen Bewilligung**

Die Kläger und die Streithelferin der Beklagten (nachfolgend: Streithelferin) sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus einem drei Häuser umfassenden Gebäudekomplex. In jedem Haus befinden sich vier Wohnungen, jeweils zwei im Hochparterre und zwei im ersten Obergeschoss. Im rückwärtigen Teil des Anwesens befindet sich eine Gartenfläche, an der Sondernutzungsrechte gebildet und mit dem Sondereigentum an den Erdgeschosswohnungen verbunden sind. Nach der Teilungserklärung dürfen auf den Gartenflächen Terrassen in der Größe von maximal einem Drittel der Fläche des jeweiligen Sondernutzungsrechts errichtet werden. Zu jeder Wohnung gehört eine auf der Rückseite der Häuser befindliche Loggia. In den Erdgeschosswohnungen führt von der Loggia eine aus vier Stufen bestehende Treppe in den Garten. Vor den Loggien sind außer bei den Eckwohnungen Terrassen angelegt. Der Eigentümerin einer Eckwohnung wurde durch Beschluss gestattet, das Fenster an der Seite durch eine Verschiebbare Tür zu ersetzen und davor einen Rampe und eine um 65 cm erhöhte Terrasse zu ersetzen. Die Gestattung fechten die Kläger an, beim BGH ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

25

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

1. Streithelfer durfte Revision einlegen
2. Streithilfe ist in jeder Lage des Verfahrens zulässig

II. Prüfungsumfang

1. Bei Verweigerung der Gestattung: § 20 II und IV WEG
2. Bei Angriff gegen die Gestattung
 - a) Meinungen geteilt: teils § 20 II und IV WEG, teils nur § 20 IV WEG
 - b) BGH: nur § 20 IV WEG, denn die WEer dürfte die Gestattung auch ohne Anspruch aussprechen
3. Auslegung von § 20 IV WEG: eng, die bauliche Maßnahmen sollten erleichtert werden

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

26

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

5. Anstößiges Schwimmbad**BGH, Urt. v. 17.3.2023 - V ZR 140/22, ZfIR 2023, 342: Einhaltung des Verfahrens,**

Die Parteien bilden eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die Anlage besteht aus zwei Doppelhaushälften. Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei die Grundstücksnutzung ausschließlich auf den an das jeweilige Sondereigentum anschließenden Teil des Grundstücks beschränkt wird. Gemäß einer späteren Ergänzung der Gemeinschaftsordnung sind die Wohnungseigentümer insoweit für Reparaturen und Instandhaltungen allein verantwortlich und kostenpflichtig. Die Beklagten beabsichtigen gegen den Willen der Klägerin den Bau eines Swimmingpools in der von ihnen genutzten Hälfte des Gartens. Nach Baubeginn erwirkte die Klägerin zunächst einen Baustopp im Wege der einstweiligen Verfügung. Ihre im November 2020 erhobene Klage auf Unterlassung und Erstattung außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten hatte in allen Instanzen Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

27

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

Prozessführungsbefugnis blieb analog § 48 V WEG erhalten

II. Anspruch auf Unterlassung

1. Anspruchsgrundlage: § 1004 I BGB
2. Eigentumsverletzung
 - a) bauliche Veränderung ohne den nach § 20 I WEG erforderlichen Beschluss verletzt Eigentum
 - b) Das gilt mangels entspr Überleitungsvorschriften auch für Altfälle
 - c) Abbedingungen in Gemeinschaftsordnung möglich, aber nicht in einer Verweisung auf das (alte) Recht zu sehen
3. Das Sondernutzungsrecht an der Fläche besteht, ändert nichts; sie bleibt Gemeinschaftseigentum, das SNR deckt normalerweise auch nicht die Errichtung eines Schwimmbads ab
4. Kein Einwand aus Treu & Glauben im Blick auf Genehmigungsanspruch

III. Erstattungsanspruch

1. Klassischer Ansatz: §§ 280 I, II, 286 BGB: Verzugsvoraussetzungen prüfen
2. Neuer WEG-Ansatz: § 280 I, § 241 II BGB, § 14 I Nr. 1 WEG: Verletzung der Vereinbarungen reicht

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

28

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

6. Bockiger Verwalter:

**BGH, Urt. v. 25.2.2022 - V ZR 65/21, NJW-RR 2022, 883:
Beschlussersetzung, Abberufung des Verwalters nach dem
1.12.2020**

Die Kläger und die Beklagten zu 1 bilden eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Bei der Anlage handelt es sich um eine Mehrhausanlage. Die Jahresabrechnungen wurden von der Verwalterin früher getrennt nach Häuserkomplexen erstellt und von den Wohnungseigentümern der jeweiligen Häuser genehmigt. Die Abrechnung für das Jahr 2017 für einen Häuserkomplex, bei der entsprechend verfahren wurde, wurde mangels Bildung von Untergemeinschaften und mangels Beschlusskompetenz gerichtlich für nichtig erklärt. Die Eigentümer der gesamten GdWE beschlossen 2019, in den Abrechnungen für die Jahre 2016 bis 2018 die Kostenzuordnung „wie bisher“ vorzunehmen und eine neue Gesamtabrechnung in Form einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung zu erstellen. Den Antrag der Kläger auf sofortige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigen Gründen zum 31. Dezember 2019, lehnten sie ab. Das ließ der BGH so nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

29

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Einstieg**

Altes Recht für Prozessführungsbefugnis, § 48 V WEG analog

II. Anspruch auf Abberufung

1. nur, wenn Absehen von Abberufung aus objektiver Sicht unvertretbar wäre
2. Neues recht erweitert nur die Möglichkeiten der GdWE, den Verwalter abberufen, aber nicht die Ansprüche der WEer

III. Prüfungsumfang

1. Erforderlich: umfassende Abwägung aller Umstände
2. Kein nach formalen Kriterien ausgrenzbaren Sachverhalte (hier: der frühere Vorfall)

IV. Ergebnis: offen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

30

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

7. Zweifelhafte Abschlagszahlungen

BGH, Urt. v. 26.1.2024 - V ZR 162/22, juris, Überwachung von Baumaßnahmen

Im Juli 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer der klagenden GdWE die Erneuerung der Dacheindeckung mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 €. Der beauftragte Werkunternehmer erstellte unter Beifügung des Angebots einer anderen Firma eine Abschlagsrechnung für Material über 61.872€; dieser Rechnung. Im Oktober 2019 zahlte der beklagte Verwalter aus Mitteln der Klägerin in Tranchen einen Betrag von 70.000 €. Nach dem Beginn der Arbeiten zahlte er im November 2019 wiederum in Tranchen einen weiteren Betrag von 34.500 €, ohne dass insoweit Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Die Arbeiten an dem Dach wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. Ein von der Klägerin in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Ersatz der verauslagten Beträge und Feststellung der Pflicht zum Ersatz weiterer Schäden. Die Abweisung der Klage durch die Vorinstanzen ließ der BGH nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

31

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Einstieg

1. Anspruchsgrundlage: §§ 280 I, 611, 675 BGB
2. Problem: Der schlecht erfüllte Werkvertrag mit dem Werkunternehmer ist noch nicht abgewickelt.
3. Das LG hatte die Klage mangels ausreichender Darlegung und mangels ausreichend Sachverständis des Verwalters abgewiesen.

II. Pflichtenprogramm

1. Der Verwalter muss eine größere Baumaßnahme der GdWE wie ein Bauherr überwachen.
2. Die Leistung von Abschlagszahlungen ist nicht per se pflichtwidrig, sondern nur, wenn sie nicht geschuldet waren.
3. Hat er selbst die erforderliche Sachkunde nicht, muss er fachliche Unterstützung beauftragen.

III. Schadensumfang

Es ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, bei der die verlorenen Abschlagszahlungen, aber auch die gelungenen Leistungen zu berücksichtigen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

32

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

IV. Abwicklung

1. Inanspruchnahmezeitpunkt
Der Verwalter kann erst in Anspruch genommen werden, wenn der Werkvertrag in ein Abwicklungsverhältnis übergegangen ist, aber nicht, solange noch Nacherfüllung möglich ist.
2. Verhältnis zur Haftung des Werkunternehmers
 - a) Der Verwalter haftet neben dem Werkunternehmer
 - b) Allerdings haftet er nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche der GdWE gegen den Werkunternehmer

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

33

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

8. Verteilung eines Selbstbehalts

BGH, Urt. v. 16.9.2022 - V ZR 69/21, ZfIR 2023, 19: Vorgehen bei unklarer Rechtslage I,

In einer Eigentumswohnungsanlage gehören der Beklagten Wohnungen und der Klägerin eine Teileigentumseinheit. Die Trinkwasserleitungen aus Kupfer sind mangelhaft und verursachen seit Jahre immer wieder Wasserschäden, zuletzt rd. 85.000 €. Deshalb hat die Versicherung den Selbstbehalt für die Gebäudeversicherung der Anlage, die Leitungsschäden umfasst und nicht zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum auf inzwischen 7.500 € pro Schadensfall angehoben, was zu einer Erstattung von nur noch ca. 25 % der Schäden führt. Bisher werden die Kosten der Beseitigung von Wasserschäden aus dem Gemeinschaftskonto bezahlt und nach Abzug der Erstattung der Versicherung nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Klägerin beantragt vergeblich einen Beschluss, wonach die Kosten eines Wasserschadens im Sondereigentum von dem betroffenen Sondereigentümer, hilfsweise, dass der Selbstbehalt bei Wasserschäden in den Wohnungen anteilig von den Wohnungseigentümern und bei Wasserschäden im Teileigentum von ihr zu tragen sei. Die Abweisung der Klage zum Hilfsantrag ließ der BGH so nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

34

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Einstieg

Die Klage bleibt nach dem 1. 12. 2020 analog § 48 V WEG zulässig.

II. Ziel der Klage

1. Ziel ist eine Beschlussersetzung
2. Gestaltungsspielraum der WEer wird von Gericht wahrgenommen

III. Beschlussfassung zur Handlung bei unsicherer Rechtslage

1. Die Verteilung des Selbsteinbehalts einer Gebäudeversicherung gehört zu den Kosten der Gemeinschaft.
2. Auch der Ausgleich eines Selbsteinbehalts kann nach § 16 II WEG geändert werden.
3. WEer dürfen eine Handhabung festlegen, wenn sich das zu regelnde Thema nicht rechtssicher klären lässt und Streit unter ihnen besteht (Rn. 15).
4. Wird ein solcher Beschluss bestandskräftig, bindet er das Verwaltungshandeln.
5. Eine rechtsverbindliche Festlegung der Handhabung ist der GdWE nicht möglich. Erstens könnte der Beschluss angefochten werden. Zweitens könnte die Frage später höchstrichterliche geklärt werden. Dann könnte Anpassung verlangt werden.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

35

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

6. Eine Beschlussfassung zur Handhabung bei Streit kann auch mit der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden.

IV. Anspruch auf Beschlussfassung: Wie stets nur unter den Bedingungen des § 10 II WEG

- V. **Bewertung hier:** An sich ist die Praxis richtig, es kann aber Gründe iSd § 10 II WEG geben, die ein anderes Ergebnis rechtfertigen. Dazu fehlen Feststellungen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

36

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

9. Bewohnte Garage und bepflanzte Terrasse

BGH, Urt. v. 21.7.2023 - V ZR 215/21, NJW 2023, 2945: Majorisierung, unklare Rechtslage II

In der GdWE der Parteien halten die Klägerin 400/1000 und der Beklagte 600/1000 Miteigentumsanteile. Die Klägerin wendet sich gegen auf der Eigentümerversammlung vom 7. September 2020 gefasste Beschlüsse, nämlich gegen die Bestellung des Beklagten zum Verwalter (Vergütung: 25 €/Monat/Wohnung, Laufzeit 5 Jahre), Festsetzung eines Hausgelds von 1.500 € jährlich und einer Instandhaltungsrücklage von monatlich 2.000 €, Einholung von Angeboten für die Reparatur eines Außengeländers, die Genehmigung der Jahresabrechnung für 2019 genehmigt, die Untersagung der Nutzung der Garage der Klägerin zu Wohnzwecken und von deren Terrasse als Gartenfläche und Rückbau zu nutzen, und Rückbau verschiedener baulicher Veränderungen durch die Klägerin. Die Zurückweisung der Beschlussmängelklage wegen Versäumung der Frist, ließ der BGH nicht gelten. Was gilt in der Sache?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

37

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Selbstbestellung zum Verwalter

1. Allein der Mehrheitsanteil macht den Beschluss nicht anfechtbar.
2. Aber: Wenn sich der Mehrheitseigentümer ohne professionelle Hintergrund zum Verwalter bestellt, sind Zweifel an der Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung angebracht.

II. Wirtschaftsplan, Hausgeld

1. Genereller Verzicht auf Wirtschaftsplan ist nichtig.
2. Das ist hier nicht auszuschließen, aber nicht festgestellt.

III. Jahresabrechnung

Bloße Aufstellung von Ausgaben ist keine Jahresabrechnung.

IV. Aufforderung zur Unterlassung eines Gebrauchs

1. Die Mehrheit kann Aufforderung zur Unterlassung des Gebrauchs von Gemeinschaftseigentum beschließen.
2. Durchsetzung kann sie diese aber nur mit einer Klage, bei deren Prüfung eine Bindung an den Beschluss nicht besteht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

38

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

10. Missglückte Türerneuerung

BGH, Urst. v. 16.12.2022 - V ZR 263/21, ZfIR 2023, 185:

Umsetzung von WEG-Beschlüssen

Der Kläger ist Eigentümer einer im Erdgeschoss der Anlage gelegenen Eigentumswohnung, die unter anderem von einem Stahlpodest aus über eine Tür betreten werden kann. Die Wohnungseigentümer beschlossen, den Verwalter zu beauftragen, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür, die keine Türschwelle hatte und von außen abgeschlossen werden konnte, einzuholen und den Vertrag in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abzuschließen. Der optische Eindruck sollte erhalten bleiben. Eingebaut wurde eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle, die nicht von außen abgeschlossen werden kann. Der Antrag des Klägers, den Einbau einer ebenerdigen und abschließbaren Außentür zu beschließen, wurde in der Eigentümerversammlung vom 22. Mai 2018, in der für eine solche Außentür drei Vergleichsangebote vorlagen, abgelehnt. Der Kläger verfolgt sein Anliegen mit einem Haupt- und einem Hilfsantrag weiter. Der BGH gab dem Hilfsantrag statt. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

39

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Einstieg

Altrechtlich statthafte Klage bleibt analog § 48 V WEG statthaft.

II. Keine Beschlussersetzungsklage, wenn der verlangte Beschluss bereits Gegenstand einer bestandskräftigen Beschlussfassung waren, dann fehlt es an der Notwendigkeit iSd § 44 I 2 WEG.

III. Fehlerhafte Umsetzung

1. Hier gibt es einen Beschluss, der ist aber fehlerhaft umgesetzt.
2. Korrektur der Umsetzung: früher Verwalter, heute GdWE, § 18 I WEG
3. Hierum geht es dem Kläger aber nicht.

IV. Klarstellende Ersetzung

1. Klarstellungsbeschlüsse
ist zulässig, wenn sie klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen.
2. So liegt es hier.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

40

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

11. Unterlassene Sanierung**BGH, Urt. v. 11.11.2022 - V ZR 213/21, ZfIR 2023, 90:
Vergemeinschaftung nach dem 1.12.2020, Rechte bei
Mängeln des Gemeinschaftseigentums**

Das beklagte Immobilienfirma teilte ihr mit einem Altbau bebauten Grundstück im Jahr 2012 in Wohnungs- und Teileigentum auf und verkaufte die Einheiten. Für den zunächst geplanten Bau einer Tiefgarage im Innenhof des Anwesens ließ sie ab Januar 2013 die Tragfähigkeit des Bodens untersuchen, und als am 7. März 2013 eine aufgefüllte Kiesgrube festgestellt wurde, auch eine Bodenanalyse durchführen. Dessen ungeachtet setzte die Beklagten den Verkauf bis zum 26. März 2013 fort, als die Bodenuntersuchung eine Schadstoffbelastung ergab und die örtliche Bodenschutzbehörde eingeschaltet wurde und auf Grund von deren Maßnahmen im Innenhof und in Teilen des Außenbereichs eine Belastung des Oberbodens bis zum 35 cm Tiefe mit BaP festgestellt wurde. Die Behörde erklärte sich wegen des Baus der Tiefgarage mit dem Austausch nur des Oberbodens einverstanden. Ab dem 29. Mai 2013 setzte die Beklagte den Verkauf von Wohnungen an weitere 29 Käufer fort. In den Kaufverträgen wies sie auf die Altlastenauskunft der Behörde hin und verpflichtete sich zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Behörde. Die Haftung für eine Altlastenfreiheit des Grundstücks außerhalb des Innenhofs wurde ausgeschlossen. In der Folgezeit tauschte die Beklagte den Oberboden des Innenhofes in einer Tiefe von 20 cm aus. Zum Bau der Tiefgarage kam es nicht. Die Wohnungseigentümer beschlossen die gerichtliche Durchsetzung ihrer Ansprüche wegen der Altlasten gegen die Beklagte. Dazu verlangt die GdWE verlangt die Feststellung, dass ihr gegen die Beklagte volle und nicht quotierte Ansprüche wahlweise auf kaufrechtliche Nacherfüllung, Minderung oder auf den sog. kleinen Schadensersatz, hilfsweise volle Ansprüche auf Nacherfüllung zustehen. Die Verurteilung der Beklagten aus dem Hilfsantrag durch das OLG hob der BGH auf. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

41

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Prozessführungsbefugnis**

1. Keine Grundlage in § 9a II WEG, da kein einheitliche Rechtsverfolgung geboten
2. Gewillkürte Ausübungsbefugnis, gibt es jetzt aber in dieser Form nicht mehr
3. Sie folgt aber heute aus § 18 I, § 19 II Nr. 2 WEG (Rn.35)

II. Anspruchsgrundlage

1. § 437 Nr. 1, § 439 I BGB
2. Gilt beim Kauf einer Eigentumswohnung auch für Mängel am Gemeinschaftseigentum
 - a) Kauf eines MEA = Sachkauf (BGH, V ZR 11/18, BGHZ 225, 1)
 - b) Kauf einer EWo = Sachkauf auch hinsichtlich GE
3. Die Mängelrechte stehen dem Käufer in beiden Fällen ungeteilt zu; es gibt keine Quotierung oder Beschränkung auf anteiligen Aufwendungsersatz
4. Allerdings: Unmöglichkeit der Nacherfüllung, wenn die Miteigentümer bzw Wohnungseigentümer nicht „mitspielen“.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

42

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

III. Mängelrechte hier

1. Altlastenverdacht = Mangel
2. Altlastenverdacht ergibt sich aber nicht automatisch aus den Prüfwerten
3. Keine Berufung auf Ausschluss nach § 444 BGB – wegen Arglist

IV. Mängelrechte

1. Hauptantrag: zu unbestimmt
2. Hilfsantrag: bestimmt genug, nämlich „nur“ Nacherfüllung

V. Technik: keine Bezugnahme auf Unterlagen außerhalb des Urteils

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

43

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

12. Blockierter Durchgang

BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 106/21, ZfIR 2022, 276: Prozessführungsbefugnis bei § 1004 BGB, § 15 WEG

Der Klägerin gehört eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss des Hinterhofgebäudes ihrer Wohnungseigentumsanlage. Der Beklagte betreibt in einem gemieteten Teileigentum im Vorderhaus der Anlage einen Supermarkt. In den Hinterhof gelangen Fußgänger entweder über eine Durchfahrt, die als Feuerwehrezufahrt dient („Rampe“), oder über einen danebenliegenden Fußweg mit mehreren Treppenstufen. Das ist für die Klägerin beschwerlich, weil sie gehbehindert ist. Die Wohnungseigentümer beschlossen im Jahr 2008 einstimmig, die Benutzung der Rampe täglich von 7.00 bis 12.00 Uhr durch die Lieferfahrzeuge der Beklagten zunächst für zwei Jahre zu dulden. Zwischenzeitlich wurde durch die Stadt vor dem Supermarkt ein zeitlich beschränktes Halteverbot eingerichtet, das aber häufig durch parkende Fahrzeug versperrt wird, so dass die Beklagte weiterhin zweimal in der Woche die Rampe für 1,5 Stunden blockiert. zu ihrer Wohnung gelangen. Mit der Klage will die Klägerin erreichen, dass die Beklagte die Benutzung der Zufahrt unterlässt. Ferner macht sie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten geltend. Das OLG hat nur dem Unterlassungsantrag stattgegeben. Das hält der BGH. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

44

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Unterlassungsanspruch**

1. Anspruch aus eigenem Recht?
Nein, da Verteidigung des Gemeinschaftseigentums; darum muss sich nach § 9a II WEG die GdWE kümmern
2. Aber: Klage unter altem Recht erhoben, Pfb bleibt erhalten
3. Problem: Vergemeinschaftungsbeschluss
 - a) Beschluss nimmt an sich die Pfb
 - b) Beschluss ist aber nichtig, da er gegen eine nicht zur Disposition stehende öffentlich-rechtliche Norm (Feuerwehrezufahrt) verstößt

II. Voraussetzung: Eigentumsverletzung

1. Eigentumsverletzung: ja
2. Einwand aus Beschluss: nein, da Beschluss nichtig
3. Einwand aus Treu & Glauben: auch nicht

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

45

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

13. Aufgehobene Kostenverteilung**BGH, Urt. v. 16.6.2023 - V ZR 251/21, ZfIR 2024, 33:****Folgen der Aufhebung eines fehlerhaften Beschluss über Kostenverteilung**

Dem Beklagten gehört eine Teileigentumseinheit in einem Kegelbahngebäude einer Eigentumswohnungsanlage mit 22 Einheiten. Im Oktober 2017 wurde die Dachsanierung des Kegelbahngebäudes beschlossen. Die Kosten für die über seiner Einheit gelegene Dachfläche von voraussichtlich 24.000 € sollte der Beklagte allein tragen. Gegen diese Kostenverteilung erhob der Beklagte Beschlussanfechtungsklage. Die Dachsanierung wurde noch im Jahr 2017 durchgeführt und bezahlt. Während des laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens wurde im Juni 2018 die Jahresabrechnung 2017 beschlossen. Mit den Kosten der Dachsanierung wurde - wie in dem angefochtenen Beschluss vorgesehen - der Beklagte belastet. Die Einzelabrechnung des Beklagten endete infolgedessen mit einer Nachzahlung in Höhe von 22.270,13 €. Nachdem der Beschluss über die Jahresabrechnung bestandskräftig geworden war, wurde der angefochtene Beschluss über die Verteilung der Dachsanierungskosten mit Urteil vom 11. Februar 2019 für ungültig erklärt. Nach Rechtskraft dieses Urteils forderte die Verwalterin der GdWE den Beklagten vergeblich zur Zahlung auf und erhob schließlich Klage auf Zahlung von 22.270,13 € nebst vorgerichtlichen Anwaltskosten und Zinsen, beim BGH im Wesentlichen Ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

46

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Ausgangspunkt

1. Zahlungspflicht
WEer ist auf Grund der beschlossenen Jahresabrechnung die darin festgesetzte Nachzahlung zahlen.
2. Keine Einrede der Anfechtung
WEer kann die Nachzahlung nicht verweigern, wenn er den Beschluss darüber angefochten hat. Grund: Die GdWE braucht die Finanzierung.
3. Haftung für Folgen der Verweigerung
WEer, der die Zahlung verweigert, haftet auf den Verzögerungsschaden, auch, wenn er später Recht bekommt.

II. Folgen der Aufhebung eines Kostengrundbeschlusses

1. Verpflichtung zur erneuten Beschlussfassung
Wird die Grundlage für die Kostenverteilung in einer Jahresabrechnung aufgehoben, muss die GdWE über die Jahresabrechnung neu beschließen.
2. Verpflichtung zur Einstellung der Einziehung der Jahresabrechnung
Wird die Aufhebung der Kostenverteilungsgrundlage rechtskräftig, muss die GdWE die Einziehung der Ansprüche einstellen.
3. Das war hier unterblieben.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

47

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

14. Unklarer Beschluss

BGH, Urt. v. 10.11.2023 - V ZR 51/23, NZM 2024, 188: Einwände wegen Beschlussmängeln

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Zu der Wohnungseigentumsanlage gehören mehrere Häuser. Nach der Gemeinschaftsordnung bestimmt sich das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach den Miteigentumsanteilen. Sofern über Maßnahmen abgestimmt wird, deren Kosten nur von Miteigentümern eines Hauses zu tragen sind - wie hier über die Ausführung von Reparaturarbeiten an einem der Häuser -, sind nur die hiervon betroffenen Miteigentümer stimmberechtigt. Der zu der Wohneinheit der Kläger gehörende Balkon ist stark sanierungsbedürftig. In einem Vorprozess ersetzte das Amtsgericht einen Beschluss zu der Sanierung des Balkons und wies den Verwalter an, drei Angebote von Fachhandwerksfirmen einzuholen. Der Verwalter holte jeweils ein Angebot für fünf unterschiedliche, bei der Balkonsanierung anfallende Gewerke ein. In der Eigentümerversammlung vom 30. September 2021 stimmten die Wohnungseigentümer des betroffenen Hauses für, die Gesamtheit der Miteigentümer aber gegen den Antrag, was der Verwalter feststellte. Die Anfechtungsklage hatte Erfolg, die Klage auf Feststellung bzw. Ersetzung eines positiven Beschlusses dagegen nicht. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

48

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung**I. Klagetyp: Beschlussfeststellungsklage****II. Feststellung des Beschlussergebnisses**

1. Stimmberechtigung nur der Wohnungseigentümer des betroffenen Hauses
2. Beschlossen war daher die Sanierung

III. Zulässigkeit des Einwands von Beschlussmängeln

1. Zulässigkeit solcher Einwände
2. Befugnis der GdWE, zur Erhebung solcher Einwände

IV. Begründetheit des Einwands

1. Anforderungen an die Vorbereitung des Beschlusses
2. Tatsächliches Vorgehen war unzureichend.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

49

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

15. Bockige Wohnungseigentümer**BGH, Urt. v. 10.02.2023 - V ZR 246/21, ZfIR 2023, 388:****Zweitbeschluss, Vorgehen bei rkr Aufhebung wegen eines materiellen Beschlussmangels**

Die Eigentumswohnungsanlage der Parteien besteht aus mehreren Wohnblöcken, zu deren Versorgung mit Warmwasser und Heizenergie in der Anlage zwei heizzentralen bestehen, die jeweils beides liefern. In den Jahren 2016 bis 2018 war kein Wärmemengenzähler für die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge installiert; die Installation erfolgte erst im Januar 2019. In zwei Vorprozessen erklärte das Amtsgericht Köln Beschlüsse über die Jahresabrechnungen 2016 und 2017 hinsichtlich der Genehmigung der Heizkostenabrechnung sowie bezüglich einer "Unterlassungserklärung gegen widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge" für ungültig. Die Entscheidungen sind rechtskräftig. In der Eigentümerversammlung am 27. Juni 2019 wurden für die Jahre 2016 und 2017 Abrechnungen beschlossen, die im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung den für ungültig erklärten Beschlüssen entsprachen. Bei der ebenfalls beschlossenen Abrechnung für 2018 wurde Wärmemenge jeweils nach der Gleichung des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt. Des Weiteren wurde unter TOP 8 ein Beschluss über eine "Unterlassungserklärung gegen widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge" gefasst. Die Abweisung der Anfechtungsklage des Klägers gegen die Heizkostenabrechnungen und gegen den Beschluss zu den Fahrzeugen ließ der BGH nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

50

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

Lösung

I. Zweitbeschluss bei rekr Aufhebung des Erstbeschlusses

1. Bindungswirkung der Aufhebung
Die Aufhebung des Erstbeschlusses steht einem inhaltsgleichen Zweitbeschluss entgegen.
2. Ausnahme: Beseitigung der Mängel oder veränderte Umstände
Etwas anderes gilt nur, wenn die Mängel beseitigt worden sind oder wenn sich die Umstände verändert haben.

II. Vermutung eines Verstoßes gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung

1. Es wird tatsächlich vermutet, dass ein dem aufgehobenen Erstbeschluss inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.
2. Die GdWE kann die Vermutung erschüttern muss aber darlegen, dass besondere Umstände den Zweitbeschluss erlauben.

III. Rechtsfolge: Anfechtbarkeit, nicht Nichtigkeit

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

51

Schmidt-Räntsch, BGH zu ZVG und WEG, Berlin, 13.3.2024

IV. Ergebnisse

1. Beschluss zu Fahrzeugen: anfechtbar, weil nicht dargelegt, dass Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht
2. Beschluss zu Heizkosten: ebenfalls anfechtbar
 - a) Rückgriff auf § 9 HeizkV zulässig,
 - b) Ausnahme: das Nutzerverhalten wird nicht abgebildet.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

52



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?