

Beiratskongress der KUNZE-Gruppe

**Rechtsprechungsübersicht über die
20 wichtigsten Entscheidungen im
Wohnungseigentumsrecht – oder
wie hätten Sie entschieden?**

Inhalt

- A Eigentümersversammlung
- B Rechnungswesen,
Jahresabrechnung
- C Verfolgung und Abwehr von
Ansprüchen
- D „Friedvolles“ Zusammenleben der
Eigentümer

A. Eigentümerversammlung



I. Unterbrechung zur anwaltlichen Beratung

1. Sachverhalt

- Verwalter fechtet erstinstanzliches Urteil an, welches den Beschluss über seine Wiederwahl für ungültig erklärt hat
- in einer zwischenzeitlichen Eigentümersammlung bittet der Rechtsanwalt der übrigen Beklagten die Anfechtungskläger und ihre Sympathisanten darum, die Versammlung für eine Diskussion, ob ebenfalls Berufung eingelegt werden soll, die Versammlung zu verlassen
- noch amtierender Verwalter unterbricht für die Diskussion die Versammlung, ebenso – unter Protest – die Anfechtungskläger und ihre Sympathisanten
- nach Fortsetzung fasst Versammlung einen Zweitbeschluss über die Wiederbestellung
- auch dieser Beschluss wird von den gleichen Anfechtungsklägern angefochten
- Unterbrechung der Versammlung wird erst in der Berufungsinstanz vorgebracht

I. Unterbrechung zur anwaltlichen Beratung

2. Entscheidung

- Rüge in tatsächlicher Hinsicht, dass die Versammlung unterbrochen wurde, erfolgte verspätet (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG)
- Folge: als Anfechtungsgrund nicht mehr berücksichtigungsfähig
- Beschluss ist nicht nichtig (Grund: Nichtigkeitsgründe können immer geltend gemacht werden)
- kein vorsätzlicher Ausschluss von bestimmten Wohnungseigentümern von der Versammlung, da Versammlung unterbrochen
- Beratungsbedarf hätte aber rechtzeitig vorher außerhalb der Versammlung erfüllt werden müssen und können
- Unterbrechungsdauer wurde nicht vorab zeitlich befristet
- bei rechtzeitiger Rüge wäre der Beschluss aus formellen Gründen anfechtbar gewesen

I. Unterbrechung zur anwaltlichen Beratung

3. Leitsätze

1. Die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümer und ihrem Prozessbevollmächtigten entspricht nur bei Vorliegen besonderer Umstände ordnungsmäßiger Durchführung der Versammlung.
2. Die Unterbrechung der Eigentümerversammlung ohne eine zumindest ungefähre vorhergehende Festlegung der Unterbrechungsdauer ist mit einer ordnungsmäßigen Versammlungsführung nicht vereinbar.
3. Wird die Eigentümerversammlung für ein Gespräch einiger Wohnungseigentümer mit ihrem Anwalt unterbrochen, ist dieses Gespräch nicht als Teil der Eigentümerversammlung zu qualifizieren. Durch den Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer von diesem Gespräch sind diese daher nicht in ihrem Recht auf Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung verletzt (Fortführung BGH NJW 2011, 679).

BGH, Urteil vom 08.07.2016 – V ZR 261/15, NJW 2017, 666

II. Redeschwall eines Wohnungseigentümers – wie reagieren?

1. Sachverhalt

- Versammlung diskutiert heftig, u.a. über die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Vorverwalterin
- Wohnungseigentümer macht hierzu nach Abschluss der Diskussion und Beschlussfassung lautstarke Ausführungen, obwohl ihm der Versammlungsleiter nicht das Wort erteilt hatte
- trotz mehrfacher Abmahnungen setzt Wohnungseigentümer seinen lautstarken Redeschwall fort
- Versammlungsleiter verweist Wohnungseigentümer des Saales und lässt ihn durch privaten Sicherheitsdienst aus dem Saal tragen
- „entfernter“ Wohnungseigentümer ficht mit der Begründung, er sei zu Unrecht des Saales verwiesen worden, hiernach gefasste Beschlüsse an
- mit Erfolg?

II. Redeschwall eines Wohnungseigentümers – wie reagieren?

2. **Entscheidung**

- mit Erfolg!
- Ausschluss von der Versammlung ist grundsätzlich (nach Abmahnung) zulässig, wenn Wohnungseigentümer erheblich stört
- kein präventiver Ausschluss von weiterer Versammlung
- Ausschluss muss Ultima Ratio sein
- milderes Mittel wäre es gewesen, den Eigentümer (zunächst) nur zeitweise von der Versammlung auszuschließen
- Beschlüsse leiden daher an einem formellen Mangel, deren Kausalität für die konkrete Beschlussfassung vermutet wird

II. Redeschwall eines Wohnungseigentümers – wie reagieren?

3. Leitsätze

Der trotz mehrfacher Abmahnung unbeirrt fortgesetzte lautstarke Redeschwall eines Versammlungsteilnehmers ist kein Grund, ihn endgültig von der Versammlung auszuschließen. Es kommt eine temporäre Verweisung aus dem Saal in Betracht.

AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016 – 320 C 9/16, ZMR 2016, 738

III. Pflicht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung?

1. Sachverhalt

- Gemeinschaftsordnung bestimmt „*Die Eigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist.*“
- Eigentümer verlässt aus ungeklärten Gründen die Versammlung, wodurch nicht mehr als die Hälfte der Eigentümer anwesend ist
- er fechtet später die nach seiner Abwesenheit gefassten Beschlüsse an

III. Pflicht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung

2. Entscheidung

- Versammlung wurde beschlussunfähig
- für die Feststellung der Beschlussfähigkeit gilt nach – vorheriger Auslegung – der Gemeinschaftsordnung das Kopfprinzip
- kein missbräuchliches Verhalten des Eigentümers feststellbar
- es besteht grundsätzlich keine Pflicht, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen und an einer Willensbildung mitzuwirken
- nur ausnahmsweise gebietet es die Treuepflicht, an der Versammlung selbst (oder durch einen Vertreter) teilzunehmen und zur Meidung schwerer Nachteile an der Beschlussfassung mitzuwirken
- Beschlussunfähigkeit ist ein formeller Beschlussmangel, der – vermutet – für das Beschlussergebnis ursächlich wurde

III. Pflicht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung

3. Leitsätze

1. Bei der Auslegung einer Gemeinschaftsordnung ist maßgebend auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.
2. Wohnungseigentümer sind grundsätzlich nicht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Ausnahmsweise kann sich eine Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer aufgrund der gegenseitigen Treuepflicht ergeben.
3. Ein formeller Beschlussmangel führt zur Ungültigkeit des Beschlusses, wenn das Beschlussergebnis auf dem formellen Fehler beruht. Die Kausalität zwischen dem formellen Mangel und dem Beschlussergebnis wird widerlegbar vermutet. Die Vermutung ist widerlegt, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei Nichtvorliegen des formellen Fehlers so gefasst worden wäre.

LG Nürnberg-Fürth, Hinweisbeschluss vom 05.07.2016 – 14 S 6933/15 WEG, ZWE 2017, 289

B. Rechnungswesen, Jahresabrechnung



I. Wer schuldet nach einem Verwalterwechsel die Erstellung der Abrechnung

1. Sachverhalt

- Verwalteramt wechselt zum Jahreswechsel
- Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass Jahresabrechnung spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsjahres vorzulegen ist
- Vorverwalter überlässt dem Verwalter nicht alle für die Erstellung der Abrechnung notwendigen Unterlagen
- einzelner Wohnungseigentümer klagt Erstellung der Abrechnung im August ein

I. Wer schuldet nach einem Verwalterwechsel die Erstellung der Abrechnung

2. Entscheidung

- jeder Wohnungseigentümer hat individuellen Anspruch auf seine Einzelabrechnung
- Fälligkeit ca. drei bis sechs Monate nach Ablauf des Abrechnungsjahrs (hier: geregelt in Gemeinschaftsordnung, d.h. Ablauf des Juni)
- mangels Unterlagen von Vorverwalterin ist Erfüllung der Pflicht zur Vorlage der Abrechnung unmöglich, jedenfalls unverschuldet

I. Wer schuldet nach einem Verwalterwechsel die Erstellung der Abrechnung

3. Leitsätze

1. Jeder Wohnungseigentümer hat einen individuellen Anspruch auf eine Einzelabrechnung, weil diese Teil der Jahresabrechnung ist.
2. Steht in der Teilungserklärung, dass die Jahresabrechnung spätestens 6 Monate nach Ablauf des Abrechnungsjahres zu erfolgen hat, ist diese erst mit Ablauf des Monats Juni fällig.
3. Die Jahresabrechnung muss derjenige Verwalter erstellen, der zum Fälligkeitszeitpunkt Amtsinhaber ist. Wird allerdings kurz vor Fälligkeit der Abrechnungspflicht ein neuer Verwalter bestellt, der ohne Verschulden (wegen nicht vorliegender Unterlagen) noch keine Abrechnung erstellen kann, ist der Anspruch des Wohnungseigentümers ausgeschlossen (§ 275 BGB).
LG Landau/Pfalz, Beschluss vom 01.09.2016 - 3 S 26/16, IMR 2016, 472

II. Betriebsstrom für den Heizungsbetrieb – wie wird er abgerechnet

1. Sachverhalt

- Betriebsstrom der Heizungsanlage wird gesondert erfasst
- in der Jahresabrechnung erfolgt eine Umlage nach dem allgemeinen Kostenvorteilungsschlüssel (hier: § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen) mit unter der Position „Allgemeinstrom“
- ein Wohnungseigentümer ficht den Genehmigungsbeschluss der Jahresabrechnung an und rügt insofern eine falsche Kostenverteilung

II. Betriebsstrom für den Heizungsbetrieb – wie wird er abgerechnet

2. Entscheidung

- Abrechnung ist fehlerhaft, weil der Betriebsstrom Teil der Heizkosten ist
- Umlage hätte entsprechend der (gewählten) zwingenden Verteilungsmaßstäbe des § 7 Abs. 2 HeizkostenVO erfolgen müssen, d.h. nach einem Verhältnis zwischen (beheizbarer) Fläche und Verbrauch
- ohne gesonderte Erfassung des Betriebsstroms durch Zwischenzähler hätte eine vertretbare Schätzung des anteiligen Betriebsstroms erfolgen müssen
- Auslegung des Klageantrags, dass die Genehmigung bezüglich Einzelabrechnungen nicht nur hinsichtlich der Heizkostenabrechnung, sondern auch hinsichtlich des „Allgemeinstroms“ für ungültig erklärt wird
- Auslegung des Klageantrags, dass auch die Genehmigung der Gesamtabrechnung für ungültig erklärt wird, soweit die Position „Betriebskosten der Heizungsanlage“ fehlt

II. Betriebsstrom für den Heizungsbetrieb – wie wird er abgerechnet

3. Leitsätze

1. In der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden; wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil an dem Allgemiestrom hierauf entfällt.

2. Wird der Beschluss angefochten mit dem Antrag, die „Gesamtjahresabrechnung nebst der die Kl. betreffenden Einzelabrechnung in folgendem Umfang: (...) Heizkostenabrechnung“ für ungültig zu erklären, ist der Antrag, wenn sich dieses Ziel der Klageschrift entnehmen lässt, so auszulegen, dass die Gesamtabrechnung sowie alle Einzelabrechnungen zur Position Heizkostenabrechnung und Allgemiestrom angefochten werden.

BGH, Urteil vom 03.06.2016 – V ZR 166/15, NJW-RR 2017, 263

III. Wie wird der Kostenverteilungsschlüssel wirksam geändert?

1. Sachverhalt

- Gemeinschaftsordnung enthält eine sog. Öffnungsklausel
- über die gesetzlichen Möglichkeiten (§ 16 Abs. 3 WEG generell für Betriebskosten; § 16 Abs. 4 WEG für Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung im Einzelfall) hinaus kann durch Beschluss die im Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Kostenverteilung geändert werden
- Eigentümer beschließen Kostenverteilung nach „tatsächlich genutzter Wohnfläche“
- ein Wohnungseigentümer ficht den Beschluss an

III. Wie wird der Kostenverteilungsschlüssel wirksam geändert?

2. Entscheidung

- Beschluss ist zu unbestimmt und wird für nichtig erklärt
- Beschluss bindet nach § 10 Abs. 4 WEG auch alle Rechtsnachfolger und muss deshalb hinreichend bestimmt und klar sein
- jedenfalls im Wege der Auslegung müsste sich ein präziser Beschlussinhalt ermitteln lassen
- Beschlussinhalt von „tatsächlich genutzt“ ist ohne Beifügung einer Liste mit Flächenangaben zu unpräzise und noch nicht einmal bestimmbar (Müssen sich etwa leer stehende Wohnungen nicht an den Kosten beteiligen oder kommt es auf die tatsächliche Nutzbarkeit an? Und wie werden die Flächen berechnet, zumal die Wohnflächenverordnung Variablen enthält?)

III. Wie wird der Kostenverteilungsschlüssel wirksam geändert?

3. Leitsatz

Sind die für die Abrechnung relevanten Flächengrößen (hier: „die tatsächlich genutzte Wohnfläche“) nicht bestimmbar, ist ein Beschluss über die Kostenverteilung nichtig.

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.11.2016 – 16 S 85/16, ZWE 2017, 274

IV. Kostenlast des Sondernutzungsrechts

1. Sachverhalt

- Gemeinschaftsordnung enthält folgende Regelungen

„§ 7. 1. Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer. **Für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen haben die jeweils berechtigten Sondereigentümer zu sorgen. (...)**

§ 8. 1. Jeder Sondereigentümer trägt diejenigen auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. Kosten und Lasten der Tiefgarage, der Zufahrt und der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sind von den Teileigentümern zu tragen, untereinander im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Teileigentümer (TG-Plätze).

2. Soweit Kosten und Lasten nicht einem Sondereigentum entsprechend Abs. 1 zuzuordnen sind, [sind] diese von den Eigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.“

- Gemeinschaft beschließt einstimmig, dass u.a. zwei Sondernutzungsberechtigten die Vergrößerung ihrer Terrassen erlaubt wird; sie müssen aber die Kosten der Herstellung und der Instandhaltung auch zukünftig tragen
- ein (reuiger) Wohnungseigentümer erhebt nach Ablauf der Anfechtungsfrist Nichtigkeitsklage

IV. Kostenlast des Sondernutzungsrechts

2. Entscheidung

- Beschluss ist ausnahmsweise nicht nichtig
- keine Änderung des Sondernutzungsrechts
- bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG kann mehrheitlich beschlossen werden und bestandskräftig werden, auch wenn ihm nicht alle Benachteiligten zugestimmt haben
- Frage, ob nach § 16 Abs. 4 WEG auch die Verteilung der Folgekosten durch Beschluss geändert werden kann, stellt sich nicht
- Beschluss zur Kostenverteilung hat nur deklaratorische Wirkung
- aus der Gemeinschaftsordnung ergibt sich bei gebotener Auslegung, dass Sondernutzungsberechtigter auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (sowieso) zu tragen hat
- Übertragung der Verantwortung, die Sondernutzungsfläche instand zu halten und zu setzen, erfasst auch die hiermit verbundenen Kosten

IV. Kostenlast des Sondernutzungsrechts

3. Leitsatz

Wird einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

BGH, Urteil vom 28.10.2016 – V ZR 91/16

V. Umfang der Kostenlast – im Zweifelsfalle bleibt es bei der Gesetzeslage!

1. Sachverhalt

- Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass der jeweilige Wohnungseigentümer von den Teilen des Gemeinschaftseigentums, die im Bereich seines Sondereigentums liegen, die Kosten der Instandhaltung allein tragen muss
- zudem muss der Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen tragen, soweit sie von ihm allein genutzt werden
- 2011 bricht ein Heizungsrohr, welches eine Einheit versorgt, in der Zwischendecke
- Gemeinschaft öffnet die Zwischendecke, repariert das Rohr, lässt aber die Zwischendecke „offen“
- betroffener Wohnungseigentümer verlangt die fiktiven Kosten für das Wiederverschließen der Zwischendecke von der Gemeinschaft
- Arbeiten erbringt er im Wege der Eigenleistung

V. Umfang der Kostenlast – im Zweifelsfalle bleibt es bei der Gesetzeslage!

2. Entscheidung

- nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG hat betroffener Wohnungseigentümer von Gemeinschaft Anspruch auf Ersatz von Schäden, die zum Zwecke der Instandsetzung eingetreten sind
- Heizleitung steht mangels Absperrmöglichkeit für den exklusiv zu versorgenden Bereich des Wohnungseigentümers zwingend im Gemeinschaftseigentum
- Zwischendecke steht im Sondereigentum
- Gemeinschaftsordnung regelt nur die Instandhaltung, nicht indes die Instandsetzung der Leitungen
- zwar ist regelmäßig die Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unscharf und irrelevant
- anders liegt dies, wenn Gemeinschaftsordnung bewusst – wie hier – differenziert
- „Schadensersatzanspruch“ besteht nur für Schäden auf Grund der Reparatur, nicht für solche auf Grund des Rohbruchs
- Anspruch kann auch fiktiv für Eigenleistungen abgerechnet werden
- aber Abzug „Neu für Alt“

V. Umfang der Kostenlast – im Zweifelsfalle bleibt es bei der Gesetzeslage!

3. Leitsätze

1. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

2. Ein Wohnungseigentümer kann den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt.

BGH, Urteil vom 09.12.2016 – V ZR 124/16, NJW 2017, 527

VI. Wer schuldet das Wohngeld im Falle eines Eigentümerwechsels

1. Sachverhalt

- Ehefrau beerbt allein ihren Mann im März 2013, dem u.a. zwei Wohnungen gehörten
- im Wege eines Vermächtnisses soll Tochter diese Wohnungen erhalten
- zur Eigentumsübertragung an die Tochter kommt es trotz Erbauseinandersetzung nicht
- Gemeinschaft beschließt 2014 den Wirtschaftsplan 2015 und nimmt die noch im Grundbuch als Erbin eingetragene Ehefrau in Anspruch
- diese verteidigt sich damit, dass ihre Tochter nach der Erbauseinandersetzung Eigentümerin wäre

VI. Wer schuldet das Wohngeld im Falle eines Eigentümerwechsels

2. Entscheidung

- Ehefrau ist Wohngeldschuldnerin
- Anspruch ergibt sich aus dem bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplan 2015
- Schuldner der Beitragsansprüche ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragen ist
- Erbauseinandersetzungsvertrag hat nur schuldrechtliche Wirkung zwischen Tochter und Ehefrau

VI. Wer schuldet das Wohngeld im Falle eines Eigentümerwechsels

3. Leitsätze

1. Schuldner der Beitragsansprüche ist der jeweilige Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragen ist. Die Kostentragungspflicht für den veräußernden Wohnungseigentümer endet erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

2. Eine Haftung des „werdenden“, „faktischen“ oder „wirtschaftlichen“ Eigentümers, der im Grundbuch noch nicht als Wohnungseigentümer eingetragen ist, kommt für Verbindlichkeiten, die noch vor seinem Eigentumserwerb begründet und fällig wurden, nicht in Betracht.

AG Wilhelmshaven, Urteil vom 10.02.2016 – 6 C 448/15, ZWE 2016, 449

C. Verfolgung und Abwehr von Ansprüchen



I. Berechtigung zur Verfolgung von Ansprüchen aus dem Erwerbsvertrag

1. Sachverhalt

- Schallmangel zwischen zwei Einheiten einer Wohnanlage, der sich nur in einem Schlafzimmer als „schutzbedürftigen Raum“ auswirkt
- Ursache ist fehlerhafte, tragende Trennwand
- selbst eine biegeeweiche Vorsatzschale oder sonstige Maßnahmen können den Schallmangel nicht beseitigen
- Wohnungseigentümer verlangt für den Mangel Schadensersatz vom Bauträger

I. Berechtigung zur Verfolgung von Ansprüchen aus dem Erwerbsvertrag

2. Entscheidung

- Mangel im Bereich des Gemeinschaftseigentums
- Beseitigung ist technisch nicht zumutbar möglich
- grundsätzlich kann nur Wohnungseigentümergeinschaft in Geld übergegangene Mängelansprüche gegen Bauträger geltend machen
- ausnahmsweise kann der einzelne Wohnungseigentümer/Erwerber Schadensersatz verlangen, wenn die Mangelbeseitigung unmöglich und nur er vom Schallmangel betroffen ist
- keine Verjährung, da Wohnungseigentümer/Erwerber zuvor berechtigterweise selbst ein selbständiges Beweisverfahren einleiten durfte
- Berechnung der Minderung nicht allein anhand der Wohnfläche, sondern Berücksichtigung der besonderen Schutzwürdigkeit des Schlafzimmers

I. Berechtigung zur Verfolgung von Ansprüchen aus dem Erwerbsvertrag

3. Leitsätze

1. Der einzelne Erwerber kann den Bauträger wegen eines Mangels am Gemeinschaftseigentum selbständig auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, sofern der Mangel das Sondereigentum des Erwerbers beeinträchtigt, die Beseitigung des Mangels unmöglich ist und der Wohnungseigentümergeinschaft ein Schaden nicht entstehen kann.
2. In einem solchen Fall ist der einzelne Erwerber auch berechtigt, einen Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens zu stellen und damit den Lauf der Verjährung der Mängelansprüche zu hemmen.
3. Der dem einzelnen Erwerber zustehende Schadensersatzanspruch, der angelehnt an die Minderung des Erwerbspreises zu berechnen ist, bemisst sich nicht starr nach den Anteilen der Fläche der betroffenen Räume. Vielmehr ist zu berücksichtigen, inwieweit wesentliche Räume von dem Mangel betroffen sind.

OLG München, Urteil vom 23.08.2016 – 9 U 4327/15 Bau, BauR 2017, 574

II. Nachbarbebauung – wer kann Festsetzung im Bebauungsplan angreifen

1. Sachverhalt

- unmittelbar entlang der bislang „ruhigen“ Grundstücksgrenze will ein Bebauungsplan einen „Geh- und Fahrradweg“ festsetzen
- die Eigentümer befürchten „von früh bis spät“ erhebliche Lärmbeeinträchtigungen
- zwei Wohnungseigentümer persönlich und die Wohnungseigentümergeinschaft – nach einem Beschluss – erheben verwaltungsgerichtliche Normenkontrollklage

II. Nachbarbebauung – wer kann Festsetzung im Bebauungsplan angreifen

2. Entscheidung

- Wohnungseigentümer persönlich sind nur dann antragsbefugt, wenn ihr Sondereigentum in besonders qualifizierter Weise betroffen ist
- antragsbefugt (§ 47 Abs. 2 VwGO) für die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft
- notwendige Wahrnehmungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG (ständige verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung)
- Antrag der Gemeinschaft ist trotz Fehler im Bebauungsplanverfahren unbegründet, da nach § 214 Abs. 2a Nr. 2 BauGB heilbar und damit irrelevant für Normenkontrollklage

II. Nachbarbebauung – wer kann Festsetzung im Bebauungsplan angreifen

3. Leitsätze

Die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft durch die Festsetzung eines öffentlichen Geh- und Fahrradweges auf dem Grundstück in einem Bebauungsplan kann nur von der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher und nicht von den einzelnen Miteigentümern abgewehrt werden.

VGH Mannheim, Urteil vom 22.12.2016 – 8 S 2442/14, VBIBW 2017, 298

III. Wer muss sich um den Stellplatznachweis und wer muss sich um den bauordnungsgemäßen Zustand einer Sondereigentumseinheit kümmern?

1. Sachverhalt

- in der Teilungserklärung (und der Realität) fehlt ein nach dem öffentlichen Recht vorgeschriebener Stellplatz
- Gemeinschaft kann den Stellplatz durch Zahlung eines Betrags ablösen
- sie beschließt (1. Beschluss), dies zu tun und die Kosten nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen (so auch § 16 Abs. 2 WEG) umzulegen
- zudem ist eine Dachgeschoßeinheit B. öffentlich-rechtlich unbewohnbar, weil es dort neben haustechnischen Installationen an einer Küche und einem WC fehlt
- Gemeinschaft ermächtigt den Sondereigentümer B. durch Beschluss (2. Beschluss), auf Kosten der Gemeinschaft Fachleute zu beauftragen, die unter Ermittlung angemessener Kosten klären sollen, welche „Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung eines bauordnungsgemäßen Zustands erforderlich sind
- Miteigentümer A. ficht alle Beschlüsse an

III. Wer muss sich um den Stellplatznachweis und wer muss sich um den bauordnungsgemäßen Zustand einer Sondereigentumseinheit kümmern?

2. **Entscheidung**

- der 1. Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung
- die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist Aufgabe aller Eigentümer
- vorliegend ist Bauträger bei Teilung von den Anforderungen abgewichen
- Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist ein Fall der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums
- hierzu sind alle Wohnungseigentümer verpflichtet
- Kosten sind nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen

III. Wer muss sich um den Stellplatznachweis und wer muss sich um den bauordnungsgemäßen Zustand einer Sondereigentumseinheit kümmern?

2. Entscheidung

- der 2. Beschluss entspricht nur teilweise ordnungsmäßiger Verwaltung
- soweit es um das Gemeinschaftseigentum geht, zielt der Beschluss auf die Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) ab
- hierunter fällt auch die erstmalige ordnungsgemäße (plangerechte) Herstellung
- Kosten hierfür sind nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen umzulegen
- soweit sich der Beschluss auch auf das Sondereigentum als solches bezieht, ist er nichtig
- es ist Sache des jeweiligen Sondereigentums, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf seine Kosten zu erfüllen
- der Gemeinschaft fehlt hierfür die Beschlusskompetenz

III. Wer muss sich um den Stellplatznachweis und wer muss sich um den bauordnungsgemäßen Zustand einer Sondereigentumseinheit kümmern?

3. Leitsätze

1. Es ist grundsätzlich Sache des jeweiligen Sondereigentümers, etwaige das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben, wie etwa den in einer Wohnung erforderlichen Einbau einer Toilette und einer Badewanne bzw. Dusche, auf eigene Kosten zu erfüllen.

2. Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist auch dann Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Nachweis bei einer Aufteilung gem. § 3 WEG nicht oder nicht vollständig geführt worden ist (im Anschluss an Senat, NJW 2016, 2181 Rn. 13ff.).

BGH, Urteil vom 9.12.2016 – V ZR 84/16, NJW-RR 2017, 462

III. Wer muss sich um den Stellplatznachweis und wer muss sich um den bauordnungsgemäßen Zustand einer Sondereigentumseinheit kümmern?

3. Leitsätze

- Entscheidung stellt klar, dass es für die Qualifikation, ob es sich um eine Teil- oder Wohneinheit handelt, nur auf die Teilungserklärung und ggf. auf den in Bezug genommenen Aufteilungsplan ankommt
- Auslegung hat objektiv zu erfolgen
- es kommt vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn an, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter nach nächstliegende Bedeutung ergibt
- Umstände außerhalb der Urkunde sind nur dann relevant, wie sie auf Grund der besonderen Verhältnisse für Jedermann ohne weiteres erkennbar sind

„Friedvolles“ Zusammenleben der Eigentümer



I. Entziehung des Wohnungseigentums – kein Verbleib des störenden Eigentümers über Umwege

1. Sachverhalt

- Wohnungseigentümerschaft obsiegt mit rechtskräftigem Urteil, dass das Wohneigentum eines fortlaufend störenden Miteigentümers von diesem im Wege der Versteigerung veräußert werden muss
- Entziehungsverfahren nach § 18 WEG war erfolgreich, weil der Miteigentümer die übrigen Bewohner fortlaufend beleidigt sowie bedroht hatte und handgreiflich wurde
- Ersteher duldet die weitere Nutzung der Wohnung nach Eigentumserwerb durch den störenden (ehemaligen) Miteigentümer im Wege eines Mietvertrags
- Gemeinschaft verlangt nunmehr vom Ersteher, das Nutzungsverhältnis mit dem störenden (ehemaligen) Miteigentümer zu beenden und diesem Besitz zu entziehen

I. Entziehung des Wohnungseigentums – kein Verbleib des störenden Eigentümers über Umwege

2. Entscheidung

- Ersteher muss nach den §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG dafür Sorge tragen, dass Nutzung der Wohnung durch den störenden (ehemaligen) Miteigentümer unterbleibt
- Entziehungsurteil bindet nach § 10 Abs. 4 WEG mittelbar auch den Ersteher
- Urteil verpflichtet aber nur zur Veräußerung, nicht zur Räumung und Besitzübergabe gegenüber der Gemeinschaft (dies kann nur der Ersteher nach dem Zuschlagsbeschluss gem. § 93 ZVG verlangen)
- aber Verletzung der Rücksichtnahmepflicht aus § 14 Nr. 1 WEG, wenn Wohnung durch störenden (ehemaligen) Miteigentümer weiter genutzt wird

I. Entziehung des Wohnungseigentums – kein Verbleib des störenden Eigentümers über Umwege

3. Leitsätze

Der Ersterer einer Eigentumswohnung verletzt die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt; die anderen Wohnungseigentümer können verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht.

BGH, Urteil vom 18.11.2016 – V ZR 221/15, NJW-RR 2017, 260

II. Modernisierung im Einzelinteresse

1. Sachverhalt

- Eigentümer bittet die Versammlung um Genehmigung zum Anbau einer Klimaanlage an die Außenfassade, die nur für seine Wohnung bestimmt ist
- Versammlung stimmt mit qualifizierter Mehrheit (mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer mit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) zu
- ein Wohnungseigentümer stimmt nicht zu und erhebt Anfechtungsklage

II. Modernisierung im Einzelinteresse

2. Entscheidung

- keine Modernisierung i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG, die mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden könnte
- zwar Gebrauchswerterhöhung
- diese darf sich aber nicht nur auf eine oder wenige Wohnungen beziehen (a.A. BeckOK WEG/Elzer, Stand: 01.06.2017, § 22 WEG Rn. 202a)
- § 22 Abs. 2 WEG ist in Abgrenzung zu § 22 Abs. 1 WEG (bauliche Veränderung) nämlich eng auszulegen
- bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch Anbringung der Klimaanlage ist nachteilig i.S.v. § 14 Nr. 1 WEG
 - optisch auffällige Veränderung der Fassade

II. Modernisierung im Einzelinteresse

3. Leitsätze

Ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss, der das Nachrüsten einer optisch störenden Klimaanlage an der Außenfassade einer einzigen Sondereigentumseinheit gestattet, kann erfolgreich angefochten werden.

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 13.1.2017 – 2-13 S 186/14

III. Anspruch auf Aufzugsnachrüstung für „Barrierefreiheit“?

1. Sachverhalt

- 1936 geborener Wohnungseigentümer betreut mit seiner Ehefrau seine zu 100 % schwerstbehinderte Enkelin
- Wohnung liegt im fünften Stockwerk eines „Plattenbaus“, der nicht über einen Aufzug verfügt
- er beantragt mit weiteren älteren Wohnungseigentümern, ihm auf eigene Kosten den Einbau eines „geräuscharmen und energieeffizienten“ Aufzugs interimswise zu gestatten und bietet Sicherheit für den Rückbau und etwaige Schäden in angemessener Höhe an
- Gemeinschaft lehnt den Antrag mehrheitlich ab
- Wohnungseigentümer beantragt bei Gericht die Feststellung, dass die übrigen Wohnungseigentümer den Einbau dulden müssen

III. Anspruch auf Aufzugsnachrüstung für „Barrierefreiheit“?

2. Entscheidung

- Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Duldung des Einbaus des Aufzugs
- Einbau stellt eine nachteilige bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG) dar
- Aufzugsinstallation ist nur mit erheblichen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum möglich
- nachteilig sind das Schließen des offenen Schachts in der Mitte des Treppenhauses sowie die Risiken im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb
- faktische Begründung eines Sondernutzungsrechts, da „Treppenauge“ im Erdgeschoß für dritte Wohnungseigentümer nicht mehr nutzbar
- auch Abwägung grundgesetzlich geschützter Rechtspositionen ergibt kein überwiegendes Interesse des klagenden Wohnungseigentümers
- Verwirklichung des Risikos, welches sich aus seinerzeitigen Kaufentscheidung (Wohnung im fünften Stockwerk) ergibt

III. Anspruch auf Aufzugsnachrüstung für „Barrierefreiheit“?

3. Leitsätze

Der nachträgliche Einbau eines Personenaufzugs durch einen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten kann grundsätzlich nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgen; er begründet in aller Regel – anders als etwa der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe – auch dann einen Nachteil i.S.v. § 22 Abs. 1 iVm § 14 Nr. 1 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Soll der einzubauende Personenaufzug nur einzelnen bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wird diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt; hierfür bedarf es einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer. BGH, Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 96/16, NZM 2007, 447

III. Anspruch auf Aufzugsnachrüstung für „Barrierefreiheit“?

- Abwägung des BGH nicht zweifelsfrei
 - bei Rollstuhllrampe oder Treppenlift wäre die Entscheidung wohl anders ausgefallen
- Eigentumsgrundrecht der übrigen Wohnungseigentümer (Art. 14 Abs. 1 GG)
- Anspruch auf Gleichbehandlung trotz Behinderung (Art. 3 Abs. 3 GG)
- vorliegend relevant wohl
 - massive Nachteile für die übrigen Wohnungseigentümer und massive Eingriffe in die Bausubstanz (inklusive Haustechnik)
 - keine zielgerichtete Benachteiligung Behinderter

IV. Maßnahmen am Sondereigentum als bauliche Veränderungen?

1. Sachverhalt

- Dachgarten steht im Sondereigentum
- Rechtsvorgänger des Sondereigentümers hatte dort einen Dachvorbau errichtet, der im Zuge von Sanierungsmaßnahmen von der Gemeinschaft entfernt wurde
- Sondereigentümer baut – nur mit Zustimmung des Verwalters – wieder einen (neuen) Dachvorbau
- Wohnungseigentümer X verlangt den Rückbau

IV. Maßnahmen am Sondereigentum als bauliche Veränderungen?

2. Entscheidung

- Unzulässigkeit ergibt sich nicht aus § 22 Abs. 1 WEG (bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums)
- gesamter Dachgarten (inkl. Dachvorbau) soll im Sondereigentum stehen
- Anspruch kann sich aus §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB ergeben, wenn bauliche Veränderung im Sondereigentum für die übrigen Wohnungseigentümer nachteilig i.S.v. § 14 Nr. 1 WEG ist
- zu klären, ob erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes -> Zurückverweisung an das LG Frankfurt a. Main

IV. Maßnahmen am Sondereigentum als bauliche Veränderungen?

3. Leitsätze

1. Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil liegt im Grundsatz auch vor, wenn eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert.
2. Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist.
3. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, sind die Vorschriften des § 22 Abs. 2 und Abs. 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung, genügt es daher, wenn die in den genannten Vorschriften jeweils bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmt.

BGH, Urteil vom 18.11.2016 – V ZR 49/16, NJW 2017, 2184

IV. Maßnahmen am Sondereigentum als bauliche Veränderungen?

- grandiose Fehlentscheidung, weil Dachvorbau zwingend im Gemeinschaftseigentum steht
- nur solche Bestandteile des Gebäudes können Gegenstand des Sondereigentums sein, die die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändern
- folgt aus § 5 Abs. 1 WEG

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

VI. Vermietung einer Wohnung an Medizintouristen zulässig!

1. Sachverhalt

- Eigentümer vermietet seine „Wohnung“ an einen gewerblichen Zwischenvermieter
- dieser vermietet die Wohnung an arabische Medizintouristen, die sich vorübergehend in München behandeln lassen
- einige dieser „Touristen“ pöbeln die übrigen Bewohner an und bedrohen sie
- Nutzung für „Medizintouristen“ verstößt gegen die Zweckentfremdungsverordnung
- Gemeinschaft beschließt, gegen den Eigentümer vorzugehen

VI. Vermietung einer Wohnung an Medizintouristen zulässig!

2. Entscheidung

- ohne Erfolg, weil bei abstrakt-genereller Betrachtungsweise die Nutzung für „Medizintouristen“ nicht mehr stört als eine Wohnnutzung (so Grundsatzentscheidung des BGH)
- abweichende Auslegung einer „Wohnnutzung“ in der Zweckentfremdungsverordnung ist irrelevant
- öffentlich-rechtliche Normen (hier: Zweckentfremdungsverordnung) vermitteln keinen Drittschutz zu Gunsten der übrigen Wohnungseigentümer, es sei denn, die Gemeinschaftsordnung sähe dies ausdrücklich – wie hier nicht – vor
- Folge: wohnungseigentumsrechtlich noch zulässige Nutzung muss hingenommen werden, selbst wenn sie öffentlich-rechtlich unzulässig ist
- unzulässiges Verhalten der „Touristen“ begründet als solches nur konkreten Unterlassungsanspruch (der freilich auf Grund des ständigen Wechsels leerläuft)
- nur in Extremfällen folgt aus dem unzulässigen Verhalten für die Zukunft ein Vermietungsverbot

VI. Vermietung einer Wohnung an Medizintouristen zulässig!

3. Leitsätze

Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung einer Wohnung ist nur darauf abzustellen, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet.

Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter auch für jeweils unter drei Monaten, z.B. an sog. „Medizintouristen“, Teil der zulässigen Wohnnutzung (Anschluss an BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 72/09, ZMR 2010, 2010, 378) und selbst bei Verstoß gegen die Zweckentfremdungsverordnung wohnungseigentumsrechtlich zulässig.

Auch nicht akzeptables Nutzerverhalten rechtfertigt kein Vermietungsverbot an sog. „Medizintouristen“. In der Regel bestehen insoweit nur Unterlassungsansprüche.

LG München I, Urteil vom 08.02.2017 – 1 S 5582/16, ZMR 2017, 325

- nicht realitätsnahe Entscheidung ist (leider) durch die höchstrichterliche Leitentscheidung bedingt