

# 15. Kongress für Verwaltungsbeiräte der KUNZE Unternehmensgruppe Mannheim, den 19. Oktober 2019



## Rechtsprechungs-Update WEG Neues aus den Gerichtssälen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Der nächste Sommer kommt bestimmt

Verwalter V veranlasst einen Umlaufbeschluss und bittet um schriftliche Zustimmung zu der von E gewünschten Klimaanlage bis zum 8.3.2019.

Alle Eigentümer mit Ausnahme des Q, der seine Nein-Stimme aber mit Schreiben vom 12.3.2019 „zurückzieht“, stimmen fristgerecht zu.

Verwalter V teilt am 15.3.2019 allen Eigentümern mit, dass er den Beschluss als zustande gekommen ansehe, wenn nicht bis zum Ablaufe des 24.3.2019 widersprochen werde, was nicht geschieht.

E führt die bauliche Veränderung durch und wird nun auf Rückbau verklagt.

# Rechtsprechungs-Update WEG

## § 22 Abs. 1 S. 1 WEG

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 254/12, ZMR 2012, 980**

Da die Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung wie die Abgabe einer Willenserklärung zu behandeln ist, kann die Stimmabgabe grundsätzlich widerrufen werden.

Allerdings wird die Stimmabgabe mit ihrem Zugang wirksam und bindend, weshalb ein Widerruf ab diesem Zeitpunkt ausscheidet.

Dabei kommt es für den Zeitpunkt des Zugangs nicht auf die Abgabe der letzten Stimme bzw. den Zeitpunkt der Verkündung, sondern auf den Zeitpunkt des Zugangs beim Versammlungsleiter bzw. bei der Person an, die bestimmungsgemäß die Stimmen entgegennimmt.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 6.7.2018 - V ZR 221/17, NJW-RR 2019, 73**

**Im schriftlichen Verfahren kommt der Beschluss erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten schriftlichen Mitteilung des Beschlussergebnisses durch den Verwalter zustande.**

**Das Schreiben des Verwalters vom 15.3. enthält eine Verkündung nicht.**

**Die konstitutive Wirkung der Verkündung schließt die Verkündung eines Beschlusses unter einer Bedingung aus.**

**Es fehlt an einer wirksamen Beschlussverkündung.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**LG München I v. 6.7.2015 - 1 S 22070/14 WEG, ZMR 2016, 61**

**LG Hamburg v. 16.1.2013 - 318 S 111/05, ZMR 2013, 373**

**Für die Erklärung der Zustimmung zu einer baulichen Veränderung ist stets ein formeller Genehmigungsakt durch positive Abstimmung in einer Eigentümerversammlung notwendig.**

**offen gelassen in BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13, ZMR 2014, 554**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 6.7.2018 - V ZR 221/17, NJW-RR 2019, 73**

Obgleich ein wirksamer Beschluss über die Genehmigung der baulichen Veränderung nicht zustande gekommen ist, können die übrigen klagenden Wohnungseigentümer deren Rückbau nicht verlangen.

Es verstößt unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben, dass die Kläger die Rückgängigmachung der Baumaßnahme verlangen.

Dadurch, dass (wenn auch nicht den formellen Anforderungen genügend), die Zustimmung sämtlicher übrigen Eigentümer vorlag, haben diese (auch) durch Unterlassen eines Widerspruchs einen Vertrauensstatbestand zu Gunsten des betroffenen Eigentümers geschaffen.

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Boardinghouse

Eigentümer E vermietet seine Eigentumswohnung über eine Internet-Seite tageweise an sparwillige Touristen, Messebesucher und Montagearbeiter.

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Einheiten nur zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung der Wohnungen ist ausdrücklich untersagt.

Die übrigen Wohnungseigentümer nehmen E auf Unterlassung in Anspruch, da sie der Auffassung sind, dass eine störende gewerbliche Nutzung durch einen hotelähnlichen Beherbergungsbetrieb vorliegt.



# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 15.1.2010 - V ZR 72/09, ZMR 2010, 378**

Die kurzfristige Vermietung von Wohnungseigentum an ständig wechselnde Nutzer, insbesondere Touristen, Feriengäste, Montagearbeiter, etc., verstößt grundsätzlich nicht gegen die Nutzungszweckbestimmung „Wohnen“.

Der Begriff des Wohnens ist nicht allzu eng auszulegen. Auch wechselnde Nutzer wie (Medizin-)Touristen, Feriengäste, Montagearbeiter, Aus- und Übersiedler, Flüchtlinge und Asylbewerber „wohnen“.

Dass Kurzmieter mehr als andere Mieter stören, eine Sicherheitsgefahr darstellen oder die Eigenart der Wohnanlage ändern, kann nicht pauschal unterstellt werden.

Dabei ist es auch unerheblich, dass diese Form der Vermietung als gewerbliche Tätigkeit anzusehen sein kann, da dies keinen Einfluss auf die tatsächliche Nutzung hat.

## Boardinghouse II

Da durch alle bisher eingeleiteten Maßnahmen kein greifbarer Erfolg erzielt wurde, beschließen nun die übrigen Wohnungseigentümer:

*Allen Eigentümern wird ab [...] die entgeltliche Überlassung seiner Wohnung an ständig wechselnde Dritte (ausgenommen Ehegatten, Verwandte, Haushaltsangehörige und Pflegekräfte) für einen kürzeren Zeitraum als 6 Wochen untersagt.*

**Als E trotz Fristsetzung seine Kurzzeitvermietung fortsetzt, wird Unterlassungsklage erhoben.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 18.6.2010 - V ZR 193/09, ZMR 2010, 777**

**BGH, Urt. v. 15.1.2010 - V ZR 72/09, ZMR 2010, 378**

**LG München I, Urt. v. 8.2.2016 - 1 S 21019/14, ZMR 2016, 490**

**Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl. 2017, § 13 Rn. 25, § 15 Rn. 76**

**Beschlüsse sowohl über ein individuelles als auch ein generelles Verbot der kurzfristigen Vermietung des Wohnungseigentums sind mangels Beschlusskompetenz nichtig, da die Wohnungseigentümer mit Blick auf das sog. Belastungsverbot nicht berechtigt sind, originäre Unterlassungs- und Leistungspflichten zu begründen.**

**Auch besteht keine Befugnis für eine derart weitreichende Beschränkung des Vermietungsrechts durch bloßen Mehrheitsbeschluss.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Boardinghouse III

### Die Gemeinschaftsordnung regelt:

*Die Vermietung, Verpachtung und sonstige Nutzungsüberlassung des Wohnungseigentums ist dem Verwalter anzuzeigen und von diesem zu genehmigen. Der Verwalter darf die Genehmigung nur aus wichtigem Grund versagen.*

### Nun beschließen die übrigen Wohnungseigentümer:

*Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung des Verwalters einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen, sind zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags an die Gemeinschaft i.H.v. 500 € pro Einzelfall verpflichtet.*

# Rechtsprechungs-Update WEG

## § 21 Abs. 7 WEG

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.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 22.3.2019 – V ZR 105/18, ZMR 2019, 516**

**Der Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

**§ 21 Abs. 7 Alt. 1 WEG ist nicht einschlägig.**

**Hieraus könnte sich zwar eine Beschlusskompetenz über die Verhängung einer Vertragsstrafe ergeben, dies kann sich aber allenfalls auf Zahlungsansprüche beziehen.**

**§ 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG ist ebenfalls nicht einschlägig, da es nicht um eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums geht (vgl. BGH v. 1.10.2010 – V ZR 220/09).**

**§ 21 Abs. 7 Alt. 3 WEG ist auch nicht einschlägig, da es nicht um einen besonderen Verwaltungsaufwand geht.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Boardinghouse IV

**Die Gemeinschaftsordnung regelt:**

*Die Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit aller insgesamt vorhandenen Stimmrechte geändert werden.*

**Nun beschließen die übrigen Wohnungseigentümer:**

*Sämtlichen Eigentümern wird ab [...] die entgeltliche Überlassung ihrer Wohnungen an ständig wechselnde Dritte (ausgenommen Ehegatten, Verwandte, Haushaltsangehörige und Pflegekräfte) für einen kürzeren Zeitraum als 6 Wochen untersagt.*

**Als E trotz Fristsetzung seine Kurzzeitvermietung fortsetzt, wird Unterlassungsklage erhoben.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 112/18, ZMR 2019, 619**

**Das Recht auf Vermietung des Wohnungseigentums gehört nicht zum Kernbereich des Wohnungseigentums.**

**Ein Verbot der kurzfristigen Vermietung des Sondereigentums durch bloßen Mehrheitsbeschluss verengt jedoch die „mehrheitsfeste“ Zweckbestimmung des Wohnungseigentums, indem das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise eingeschränkt wird.**

**Ein generelles Vermietungsverbot kann aber dann rechtmäßig beschlossen werden, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen.**



# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 112/18, ZMR 2019, 619**

Die sich in diesem Zusammenhang stellende Frage, ob ein Beschluss, der nicht die Zustimmung sämtlicher Eigentümer findet, nichtig, „schwebend unwirksam“ oder bloß rechtswidrig ist, lässt der BGH offen.

Der Beschluss, dass die Vermietung des Wohnungseigentums der Verwaltung anzuzeigen ist, ist hingegen in jedem Falle rechtmäßig.

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Was schief gehen kann, geht auch schief...

In der Souterrain-Wohnung des Eigentümers E kommt es zu seitlich eindringender und aufsteigender Feuchtigkeit.

2008 wird der Beschluss gefasst, die Instandsetzung durchzuführen; 2009 erfolgt die Auftragsvergabe.

2011 findet hinsichtlich der durchgeführten Arbeiten eine Abnahmebegehung statt, bei der diverse Mängel festgestellt werden, darunter immer noch vorhandene feuchte Stellen und andere Mängel am neu verlegten Parkett.

Die Beseitigung dieser Mängel dauert bis 2012.

E verlangt von der WEG Schadensersatz für die Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung sowie der Einlagerung von Möbeln, da die Wohnung von 2009 bis 2012 nicht nutzbar gewesen sei.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BayObLG, Beschl. v. 11.4.2002 - 2 Z BR 85/01, ZMR 2002, 689**

Dem Verwalter kann das Verschulden von der Gemeinschaft mit der Beschlussumsetzung beauftragter Dritter nicht gem. § 278 BGB zugerechnet werden.

Diese werden nicht als Erfüllungsgehilfe des Verwalters tätig, sondern zur Erfüllung des vom Verwalter nur als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Vertrags.

**LG Hamburg, Beschl. v. 9.4.2013 - 318 T 17/12, ZMR 2013, 988**

Der Verwalter schuldet keine bautechnischen Fachkenntnisse, insbesondere keine bauleitende oder bauüberwachende Tätigkeit.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 8.6.2018 - V ZR 125/17, NZM 2018, 719**

**Von der WEG mit Instandsetzungsmaßnahmen beauftragte Dritte werden nicht als Erfüllungsgehilfe der Gemeinschaft tätig, weshalb sich diese das Verschulden von Bauhandwerkern oder Bausachverständigen nicht gem. § 278 BGB nicht zurechnen lassen muss.**

**Ansprüche wegen Schäden am Sondereigentum, die ein von der Gemeinschaft beauftragter Dritter schuldhaft verursacht, hat der betroffene Eigentümer unmittelbar gegenüber dem Dritten individuell geltend zu machen. Zwar wird der Werkvertrag mit dem Dritten nur zwischen diesem und der Gemeinschaft geschlossen, indes entfaltet dieser Schutzwirkung für den geschädigten Sondereigentümer.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

## § 14 Nr. 4 WEG

**Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:**

**4.**

**das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.**

## § 16 Abs. 7 WEG

**Zu den Kosten der Verwaltung im Sinne des Absatzes 2 gehören insbesondere Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 18 und der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 16.11.2018 - V ZR 171/17, ZMR 2019, 517**

Die Haftungsvoraussetzungen des gegen die Gemeinschaft gerichteten Aufopferungsanspruchs aus § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG sind nicht gegeben.

Nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist (nur) der Schaden zu ersetzen, der adäquat kausal durch das Betreten oder die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verursacht wird.

Schäden, die jedoch zuvor bereits als Folge des instand zu setzenden Mangels eingetreten sind, werden nicht erfasst.

Die Wohnung war aber bereits aufgrund der bauseits vorhandenen Feuchtigkeit und nicht aufgrund der Instandsetzung unbewohnbar.

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Irrungen und Wirrungen

Eigentümer E lässt auf eigene Kosten die maroden Fenster seiner Wohnung austauschen, da es in der Gemeinschaft ständige Handhabung ist, dass jeder für die Fenster im Bereich seiner Wohnung selbst zuständig ist.

Als E erfährt, dass Fenster Gemeinschaftseigentum sind und nach den Regelungen der Gemeinschaftsordnung durch die Gemeinschaft instand zu setzen sind, verlangt er von der Wohnungseigentümergeinschaft Kostenersatz i.H.v. 5.500,00 EUR.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210**

**Dem gutgläubig ohne Beschluss der Eigentümerversammlung auf eigene Kosten gemeinschaftliches Eigentum instand setzenden Eigentümer steht unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten ein Erstattungsanspruch für die von ihm getätigten Aufwendungen zu, sofern**

- **die eigenmächtig durchgeführte Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums dringend notwendig war und die aufgewendeten Kosten angemessen sind**  
**und**
- **die Maßnahme von der Eigentümerversammlung im Falle deren vorheriger Befassung ohnehin positiv hätte beschlossen werden müssen.**



# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, NZM 2019, 624**

Abgesehen von (dem regelmäßig nicht vorliegenden Fall) der Notfallkompetenz gem. § 22 Abs. 1 WEG stehen dem Eigentümer, der ohne vorherigen Beschluss gemeinschaftliches Eigentum instand setzt, keinerlei Ersatzansprüche zu.

Soweit nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210) ein Erstattungsanspruch unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten bestehen sollte, so wird diese Rechtsprechung ausdrücklich aufgegeben.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, NZM 2019, 624**

**Auch wenn ein Eigentümer die Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum gutgläubig in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, besteht kein Ersatzanspruch.**

**Die Zubilligung einer Kostenerstattung liefe den schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zuwider.**

**Zwar müssen Wohnungseigentümer stets damit rechnen, dass es durch Mängel des Gemeinschaftseigentums zu unvorhergesehenen Ausgaben kommt, für die sie einzustehen haben.**

**Sie müssen ihre Finanzplanung nicht darauf einrichten, im Nachhinein für Maßnahmen, auf welche sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen zu werden.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**OLG Düsseldorf v. 26.05.2008 - I-3 Wx 271/07, ZMR 2008, 732**

**LG Düsseldorf v. 10.9.2014 - 25 S 9/14, ZMR 2015, 478**

**LG München I v. 6.2.2014 - 36 S 9481/13, IMR 2014, 295**

**Fraglich ist mit Blick auf diese „harte“ Rechtsprechung des BGH, ob die Wohnungseigentümer noch die Möglichkeit besitzen, sich gemäß der zu früheren Rechtslage vertretenen Meinung derartigen Erstattungsansprüchen nicht zu verweigern und über eine pauschale Abgeltung der Ansprüche solcher Eigentümer aus Gemeinschaftsmitteln zu beschließen.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Handicap

**Die Gemeinschaftsordnung regelt:**

*Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Eigentümer vertreten lassen.*

**Die X-GmbH, ein Tochter der XYZ-Holding, ist Eigentümerin von 22 Eigentumswohnungen.**

**In der Eigentümerversammlung erscheint Herr M, Mitarbeiter der Y-GmbH, ebenfalls eine Tochter der XYZ-Holding, die mit der Verwaltung aller Immobilien der XYZ-Gruppe betraut ist.**

**Eigentümer Q meint, dass M nicht an der Versammlung teilnehmen dürfe.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 28.6.2019 – V ZR 250/18, IMRRS 2019, 1129**

Die Bestimmung einer Teilungserklärung, wonach die Eigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahingehend ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt.

Zweck von Vertretungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung ist es, die Versammlungen der Wohnungseigentümer von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freizuhalten.

Es ist kein Grund ersichtlich, warum juristische Personen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern zu privilegieren sein und diese sich durch jede beliebige Person vertreten lassen sollten.

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 28.6.2019 – V ZR 250/18, IMRRS 2019, 1129**

**Dabei kann sich eine juristische Person aber nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen.**

**Dies gilt auch dann, wenn es sich nicht um einen Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens, sondern um den Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden Tochtergesellschaft handelt, die mit der Immobilienverwaltung beauftragt ist.**

**Der Mitarbeiter einer juristischen Person als deren Vertreter in der Versammlung bietet die gleiche Gewähr für die Nicht-Öffentlichkeit und Vertraulichkeit der Versammlung wie ein anwesender organschaftlicher Vertreter; handelt es sich um einen Mitarbeiter desselben Konzerns, gilt nichts anderes.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

## Querulanten-Killer

Q überzieht seit Jahren die Gemeinschaft mit Klagen. Dabei hat er es auch auf den Verwalter abgesehen, der flächendeckend mit Anschreiben, Androhungen und Aufforderungen zur Abhaltung außerordentlicher Eigentümerversammlungen zum Zwecke dessen Abwahl aus wichtigem Grund wegen angeblicher Versäumnisse und Fehler überzogen wird.

Mehrere Verwalter hat die Gemeinschaft deswegen schon verloren.

Als Q das gleiche Spiel mit dem gerade neu bestellten Verwalter beginnt, beschließt man, den Q abzumahnen und ihm den Entzug des Wohnungseigentums anzudrohen. Q ficht den Beschluss umgehend an.

# Rechtsprechungs-Update WEG

## § 18 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 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.

Diese Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn

2.

der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt.



# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 5.4.2019 - V ZR 339/17, ZMR 2019, 699**

**Der BGH weist die Anfechtungsklage des Q ab.**

**Auch der Abmahnbeschluss ist anfechtbar, da jeder Beschluss dahingehend zu überprüfen ist, ob er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.**

**Allerdings ist nur zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen der Beschlussfassung eingehalten sind, insbesondere ob das abgemahnte Verhalten überhaupt eine Abmahnung rechtfertigen kann und ob die Abmahnung inhaltlich hinreichend bestimmt ist.**

**Dagegen ist die Prüfung des tatsächlichen Vorliegens eines Entziehungsgrundes dem auf den Entziehungsbeschluss folgenden Prozess vorbehalten.**

# Rechtsprechungs-Update WEG

**BGH, Urt. v. 5.4.2019 - V ZR 339/17, ZMR 2019, 699**

Die Tatsache, dass ein Eigentümer von seinem Recht Gebrauch macht, Anfechtungsklagen zu erheben und sich mit Anliegen und Anträgen an den Verwalter zu wenden, kann den Entzug des Eigentums grundsätzlich nicht rechtfertigen.

Eine Ausnahme gilt aber für den Fall, dass das Verhalten des Eigentümers ersichtlich nur dazu dient, einen verwalterlosen Zustand herbeizuführen!