

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Dr. Olaf Riecke

Richter am Amtsgericht

Hamburg-Blankenese

**Anlage zum Vortrag vom 12.11.2009
in Salzgitter**

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

zusammengestellt von Dr. Olaf Riecke,
Hamburg

Inhalt

Altes oder neues Verfahrensrecht	6
LG Dortmund, Beschluss vom 09.08.2007, Az. 11 T 66/07 NZM 2007, 692 = NJW 2007, 3137	6
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.10.2008, 14 T 8682/08	6
Altfälle und neues materielles Recht	6
OLG Düsseldorf, B. vom 22. Oktober 2007 – I-3 Wx 54/07, ZMR 2008, 142	6
OLG München Beschluss vom 24.4.2008, 32 Wx 165/07, ZMR 2008, 567.....	6
Beschlussanfechtung: Altfälle und materielles Recht.....	6
AG Wiesbaden Urteil vom 14.9.2007, 61 UR 273/06 ZMR 2008, 164	6
Modernisierung	7
LG München I, Urteil vom 27.4.2009, 1 S 20171/08	7
AG Konstanz, Urteil vom 25.10.2007 - 12 C 10/07 IMR 2007, 399	7
AG Hannover, Urteil vom 02.10.2007, 484 C 9807/07 ZMR 2008, 250	7
AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, Az. 12 C 17/07 ZMR 2008, 494.....	8
Streitwert, interne Kosten	8
LG Konstanz Beschluss v. 13.8.2007, 62 T 66/07 n. v.....	8
LG Hamburg, Beschluss vom 10.10.2008, 318 T 79/08, ZMR 2009, 71	8
LG Nürnberg-Fürth Beschluss vom 23.5.2008, 14 T 2925/08 ZMR 2008, 737.....	8
LG München I Beschluss vom 3.6.09 , 1 T 499/09	9
BGH, Beschluss vom 14. Mai 2009, V ZB 172/08.....	9
antizipierte Heranziehung der Vorschriften der WEG-Novelle.....	9
OLG Köln, Beschluss vom 02.02.2007 – 16 Wx 256/06 -, ZMR 2007, 642 ff.	9
Falscher Kläger? Rubrumsberichtigung?	10
OLG München, Beschluss vom 28.1.2008, 34 Wx 77/07 NZM 2008, 169	10
OLG Düsseldorf Beschluss vom 23.11.2007, 3 Wx 58/07 ZMR 2008, 313	10
Falscher Beklagter; Rubrumsberichtigung, insbes. nach Ablauf der Anfechtungsfrist	11
OLG München, Beschluss vom 13.8.2007, 24 Wx 144/06 ZMR 2008, 562.....	11
AG Dresden Urteil vom 27.11./13.12.2007, 152 C 6477/07 ZMR 2008, 248 = NZM 2008, 135	11
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.4.2008, 980 C 192/07 ZMR 2008, 742	11
AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, Az. 12 C 17/07, ZMR 2008, 494.....	11
AG Wiesbaden Urteil vom 4.2.2008, 92 C 4115/07 ZMR 2008, 338.....	11
LG Darmstadt Beschluss vom 2.4.2008, 19 T 47/07, ZMR 2008, 736.....	12
LG Düsseldorf Urteil vom 1.9.2008, 25 S 5/08, ZMR 2008, 910.....	12

LG Düsseldorf, Urteil vom 5.9.2008, 16 S 13/08 ZMR 2009, 67.....	12
LG Berlin , Urteil vom 14.10.2008, 85 S 21/08 n. v.	12
OLG Karlsruhe Beschluss vom 30.6.2008, 14 Wx 24/07, ZMR 2008, 902 = NZM 2008, 651 = NJW 2008, 2857	13
Landgericht Nürnberg-Fürth	13
Beschluss vom 30.9.2008, 14 T 8340/08 und 14 T 8341/08 ZMR 2009, 75.....	13
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 5.5.2009, 14 T 9452/08	13
AG Ahrensburg, Urteil vom 25.9.2008, 37 C 11/08 ZMR 2009, 78	13
Zeuge oder Partei – Rolle des Wohnungseigentümers?	14
Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 8.11.2007, 12 C 240/07, ZMR 2008, 576.....	14
Anfechtungsklage, Kostenerstattung, Feststellungsklage, notwendige Streitgenossenschaft.....	14
BGH, Beschluss vom 14. Mai 2009 - V ZB 172/08	14
AG Wiesbaden, Urteil vom 03.12.2007, 92 C 4116/07 – 81 ZMR 2008, 165.....	14
AG Bingen am Rhein, Beschluss vom 12.9.2007, 3 C 399/07 ZMR 2008, 739.....	15
Anfechtungsfrist bei der „Ungültigkeitsklage“ nach § 43 Nr. 4 WEG	15
LG Hamburg, Urteil vom 11.02.2009, Az. 318 S 88/08.....	15
LG Hamburg, Urteil vom 7.1.2009 , 318 S 78/08, n. v.	15
LG München I Urteil vom 6.10.2008, 1 S 6883/08, ZWE 2009, 35	15
AG Bonn Urteil vom 20.11.2007, 27 C 1/07 – n. rkr. – ZMR 2008, 245	15
AG Wiesbaden , Beschluss vom 16.4.2008, 92 C 6247/07 – 81 ZMR 2008, 581	16
AG Charlottenburg Urteil vom 25.10.2007, 74 C 84/07 WEG, ZMR 2008, 247	16
Begründungsfrist bei der Anfechtungsklage, Beweislast	16
BGH Urteil vom 27.3.2009, V ZR 196/08.....	16
BGH Urteil vom 16.1.2009, V ZR 74/08 ZMR 2009, 296 ff	16
AG Hamburg, Urteil vom 30.10.2008, 102g C 14/08, ZMR 2009, 231	17
LG Hamburg Urteil vom 12.3.2008, 318 S 65/07 ZMR 2008, 414	17
AG Wernigerode, Urteil vom 11.10. 2007, 9 C 579/07 WEG ZMR 2008, 87	17
LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 21.12.2007, 1 S 231/07 ZMR 2008, 324	17
Amtsgericht Lichtenberg Urteil vom 20.3.2008, 12 C 369/07, ZMR 2008, 577.....	17
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 17.12.2008, 14 S 4885/08 n. v.....	18
LG München I, Urteil vom 27.4.2009, 1 S 20171/08	18
Gerichtliche Beschlussfeststellung; Gestaltungsklage	18
AG Hamburg-Blankenese, Teilurteil v. 17.09.2008, 539 C 27/08 WE 2008, 246 = ZMR 2008, 1001 mit Anm. Elzer.....	18
LG München I Urteil vom 27.4.2009, 1 S 19129/08	18
einstweilige Verfügung auf Herausgabe der Verwalterunterlagen, gegen Abhaltung von Versammlungen u. a.	18
AG Kelheim Urteil vom 19.10.2007, 5 C 0965/07 ZMR 2008, 82 sowie Urteil vom 28.8.2008, 5 C 0746/08.....	18
LG Hamburg, Beschluss vom 14.12. 2007, 318 T 222/07, ZMR 2008, 326.....	19
AG Wangen, Beschluss vom 30.01.2008 - 4 C 36/08, ZMR 2008, 580 = IMR 2008, 144 = ZWE 2008, 146.....	19
AG Niebüll, Beschluss vom 27.5.2008, 18 C 38/08 ZMR 2009, 82.....	19
LG Stuttgart Beschluss vom 14.8.2008, 19 T 299/08 ZMR 2009, 77	19
LG München I, vom 17.7.2008, 36 S 9508/08, ZMR 2009, 146	20
LG München I, Beschluss vom 8.8.2008, 1 T 13 169/08 ZMR 2009, 73	20
LG München I, Beschluss vom 16.10.2008, 36 T 16536/08, ZMR 2009, 147	20
LG Hamburg, Beschluss vom 29.8.2008, 318 T 90/08 ZMR 2009, 69	20
Altverfahren und Rechtsmittelgericht	21

LG Leipzig Beschluss vom 5.9.2007, 16 T 635/07, ZMR 2008, 331 = NJW 2007, 3791	21
.....	21
LG Konstanz, Beschluss vom 09.01.2008 - 62 T 134/07, ZMR 2008, 326	21
OLG München, Beschluss vom 24. Januar 2008, 32 AR 1/08 NZM 2008, 168 = ZMR	
2008, 411 mit Anm. Drasdo	21
OLG Frankfurt, Beschluss vom 4.9.2007, 20 W 325/07 NZM 2008, 168	21
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.10.2008, 14 T 8682/08, ZMR 2009, 77	21
OLG München, Beschluss vom 8.12.2008, 32 Wx 156/08, GE 2009, 125	22
Kammergericht, Beschluss vom 11. Dezember 2008, - 2 AR 55/08 -	22
Konkurrenz/Nebeneinander von gesetzlicher und vertraglicher Öffnungsklausel	22
.....	22
AG Rosenheim, Urteil vom 19.12.2007, 8 C 2090/07, ZMR 2008, 338	22
Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 06.10.2008, 102 d C 1062/07, ZMR 2009, 321	22
Kostentragungspflicht des Verwalters? Rechtsmittel	23
LG München I Urteil vom 27.4.2009, 1 S 19129/08	23
LG Hamburg Urteil vom 18.2.2009, 318 S 99/08	23
LG Köln, Beschluss vom 10.3.2008, 29 T 159/07 WE 2008, 126	23
AG Neuss, Urteil vom 28.1.2008, 101 C 442/07, ZMR 2008, 498	23
LG München I Beschluss vom 6.2.2008, 1 T 22613/07, WuM 2008, 243 = NJW 2008,	
1823	23
AG Königstein, Urteil vom 21.10.2008, 26 C 850/08 (16), n. v.	23
Anspruch auf Änderung der Kostenverteilung; sonstige Kostenfragen	24
Brandenburgisches OLG, Urteil vom 5.2.2009, 5 U 32/08	24
AG Pinneberg Urteil vom 14.12.2007, 60 C 9/07, ZMR 2008, 578	24
OLG München, Beschluss vom 24.4.2008, 32 Wx 165/07, ZMR 2008, 567	24
Wohngeldzahlungen auf das allgemeine Geschäftskonto des WEG-Verwalters;	
Aufrechnungsausschluss; Verjährung	25
AG Pinneberg, B. vom 29.10.2007, 68 II 52/07, WEG ZMR 2008, 86 ff.	25
OLG Hamm, Beschluss vom 3.3.2009, 15 Wx 298/08	25
OLG Hamm, Beschluss vom 3.3.2009, 15 W 96/08	25
Vorratsbeschluss zur Kostenverteilung	25
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. Februar 2008 – I-3 Wx 1/08 ZMR 2008, 553	25
Steuerrechtliche Fragen	26
BFH Beschluss vom 9.12.2008, IX B 124/08 ZMR 2009, 380	26
LG Düsseldorf Beschluss vom 8.2.2008, 19 T 489/07, ZMR 2008, 484	26
Kammergericht, Beschluss vom 16.4.2009, 24 W 93/08 GE 2009, 723	26
Ermächtigung des Beirats oder Dritter; Vergleich	26
BGH, U. v. 28.5.2009, VII ZR 206/07	26
OLG Hamburg, Beschluss vom 26.10.2007, 2 Wx 110/02 ZMR 2008, 152	27
AG Düsseldorf, B. vom 31.10.2007, 290 II 224/06 WEG, ZMR 2008, 81 (bestätigt von	
LG Düsseldorf ZMR 2008, 484)	27
Beschlussrecht	27
OLG Köln Beschluss vom 22.6.2009, 16 Wx 266/08	27
OLG Köln, Beschluss vom 17.03.2009, 16 Wx 169/08	28
OLG Frankfurt/M. Beschluss vom 12.11.2008, 20 W 468/07 n. v.	28
OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 18.08.2008, Az. 20 W 426/05, ZMR 2009, 133	28
AG Königstein/Ts, Beschluss vom 16. November 2007, 27 C 955/07, NZM 2008, 171	28
LG Dessau-Roßlau, Beschluss vom 30.10.2008, Az. 6 S 101/08	29
AG Merseburg, Urteil vom 25.4.2008, 21 C 4/07 (21), ZMR 2008, 747	29
AG Oldenburg, Urteil vom 19.02.2008 - E10 C 10016/07 (WEG), IMR 2008, 208	29

Freigabe des Wohnungseigentums durch den Insolvenzverwalter; Wohngeldzahlungen	29
LG Berlin, Beschluss vom 17.08.2007, 55 T 112/06, WEG, ZMR 2008, 244.....	29
OLG Köln Beschluss vom 15.11.2007, 16 Wx 100/07 FGPrax 2008, 55	30
AG Wedding, Urteil vom 16.5.2008, 15a C 36/08 ZMR 2008, 751.....	30
Versorgungssperre, kleine und große.....	30
OLG Hamm, Beschluss vom :20.12.2007,:15 W 249/07, ZMR 2008, 474	30
AG Gladbeck Beschluss vom 18.9.2006, 18 II 89/05 WEG, ZMR 2007, 734	30
OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007, 3 W 82/07, ZMR 2008, 140.	30
LG Saarbrücken, Beschluss vom 11.05.2009, Az. 5 T 236/09.....	30
Außenhaftung der Wohnungseigentümer für Kosten der Wasserver- und - entsorgung	30
BGH, Urteil vom 18.06.2009, Az. VII ZR 196/08	30
KG Urteil vom 12.2.2008, 27 U 36/07 ZMR 2008, 557	31
Zwangsverwaltung, Zwangshypothek	31
BGH Beschluss vom 20.11.2008 V ZB 81/08 NJW 2009, 598	31
AG Lampertheim, Beschluss vom 8.4.2008, 4 C 1/08 (09), ZMR 2008, 746	31
LG Düsseldorf, Beschluss vom 16.07.2008, Az. 19 T 113/08, ZMR 2008, 819	31
AG Schöneberg, Urteil vom 25.9.2008, 77 C 55/08, ZMR 2009, 157	32
Zwangsversteigerung, neues Recht.....	32
Neue gesetzliche Regelung:.....	32
BGH, B. v. 10.7.2009, V ZB 48/09	32
BGH, Beschluss vom 07.05.2009, Az. V ZB 142/08.....	33
BGH, Beschluss vom 07.05.2009, Az. V ZB 12/09	33
BGH, Beschluss vom 2.4.2009, V ZB 157/08	33
BGH, Beschluss vom 21.02.2008 - V ZB 123/07, ZMR 2008, 385 = IMR 2008, 138 ..	33
BGH, Beschluss vom 24. 1. 2008 - V ZB 99/07, NZM 2008, 209 = MietRB 2008, 107 = ZMR 2008, 471 = NJW-RR 2008, 679 = GE 2008, 474.....	33
BGH v. 17.4.2008 - V ZB 13/08 ZMR 2008. 724.....	33
LG Itzehoe Beschluss vom 28.7.2008, 11 T 11/08 ZMR 2008, 913	34
LG Hamburg Beschluss vom 25.4.2008, 318 T 24/08, ZMR 2008, 572	34
BGH Beschluss vom 27.11.2008, I ZB 46/08 WuM 2009, 142	34
AG Kerpen Urteil vom 14.7.2008, 26 C 27/2008 n. v.	34
LG Saarbrücken, Urteil vom 27.05.2009, Az. 5 S 26/08	34
Beachtung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach LBauO; Rauchwarnmelder	35
OLG Frankfurt vom 17.7.2008, 20 W 325/06 DWE 2009, 63	35
AG Ahrensburg, Urteil vom 25.9.2008, 37 C 11/08, ZMR 2009, 78	35
AG Rendsburg Urteil vom 30.10.2008, 18 C 545/08, ZMR 2009, 239	35
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 13.6.2008, 716C C89/08, ZMR 2009, 47	35
OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.7.2008, 20 W 325/06 DWE 2009, 63	36
VG München, Urteil vom 29.5.2008, M 11 K 07.6087, DWE 2009, 22.....	36
OVG Hamburg Beschluss vom 1.7.2008, 1 Bf 250/07, ZMR 2009, 567	36
OVG Schleswig vom 23.2.2000, 2 K 20/97	36
Verwalterzustimmung	37
AG Siegburg, Urteil vom 2.5.2008, 150 C 36/07 (nicht rkr.) ZMR 2009, 240.....	37
Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher	37
OLG München, Beschluss vom 25. 9. 2008, 32 Wx 118/08, ZMR 2009, 137.....	37
Entziehungsbeschluss, Abmahnung.....	38
LG München I Urteil vom 6.10.2008, 1 S 6883/08, ZWE 2009, 35	38

Zustellung an Ex-Verwalter; Vorschuss für Ersatzzustellbevollmächtigten.....	39
LG Hamburg, Urteil vom 11.02.2009, Az. 318 S 88/08.....	39
AG Dortmund, Beschluss vom 26.10.2008, Az. 512 C 39/08, NJW 2009, 85 = NZM 2008, 938	39
Verwalterhaftung, strafbare Handlungen	39
Amtsgericht Neumarkt i. d. OPf., Urteil vom 30.9.2008, 20 Ds 305 Js 15651/07	39
BGH Beschluss vom 2.4.2008, 5 StR 129/07	39
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 4.1.2008, 980 II 210/04 n. v.....	39
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 26.2.2008, 980 II 124/06 n. v.	40
OLG Köln Beschluss vom 22.8.2008, 16 Wx 228/07.....	41
AG Dortmund, Urteil vom 05.02.2009, Az. 513 C 58/08 n. v.....	41
Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan	41
LG München I , Beschluss vom 10.11.2008, 1 T 4472/08 n. v.....	41
OLG München, Beschluss vom 17.2.2009, 32 Wx 164/08 n. v.....	42
Unterlassungsansprüche, Verjährung.....	42
OLG Düsseldorf , Beschluss vom 12.03.2009 Az.: I-3 Wx 60/08 WE 2009, 128.....	42
LG Hamburg Urteil vom 4.3.2009, 318 S 29/08.....	42
LG Köln, Urteil vom 08.01.2009, Az. 29 S 67/08 n. v.....	42
OLG Hamm, Beschluss vom 04.12.2008, Az. 15 Wx 198/08 n. v.	43
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05. 12 2008 – I-3 Wx 158/08 ZfIR 2009, 151.....	43
OLG Köln Beschluss vom 25.8.2008, 16 Wx 117/08 n. v.	43
Notgeschäftsführung, Ermächtigung	43
OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 20 W 347/05 n. v.	43
BGH, Urteil vom 28.05.2009, Az. VII ZR 206/07	44
Sondereigentumsfähigkeit?	44
LG Schwerin, Beschluss vom 24.07.2008, Az. 5 T 165/05 n. v.	44
Gebrauchsregelungen.....	44
OLG Hamm Beschluss vom 3.8.2009, 15 Wx 288/08	44
LG Konstanz, Beschluss vom 15.12.2008, Az. 62 T 73/08	45
OLG Köln Beschluss vom 28.7.2008, 16 Wx 116/08.....	45
OLG Köln Beschluss vom 13.10.2008, 16 Wx 85/08.....	45
Schadensersatz wegen unterlassener Instandsetzung	45
OLG München, Beschluss vom 18.2.2009, 32 Wx 120/08	45
Rechtsschutzversicherung, mehrere Anwälte.....	46
LG Mannheim, Urteil vom 08.05.2009, Az. 8 O 320/08	46
BGH, Urteil vom . 16.7.2009 – V ZB 11/0.....	46

Altes oder neues Verfahrensrecht

LG Dortmund, Beschluss vom 09.08.2007, Az. 11 T 66/07 NZM 2007, 692 = NJW 2007, 3137

Auf Wohnungseigentumsverfahren, die im Laufe des 1.7.2007 durch Einreichung einer Klageschrift anhängig werden, ist abweichend vom Gesetzeswortlaut das neue Verfahrensrecht des durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten III. Teils des Wohnungseigentumsgesetzes anzuwenden.

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.10.2008, 14 T 8682/08

Wird in einem "WEG-Altverfahren" nach dem 1.7.2007 der Antrag erweitert und später ein Rechtsmittel nur hinsichtlich dieser Antragsenerweiterung eingelegt, so richten sich Verfahren und Rechtsmittelzuständigkeit allein nach "altem" Recht.

Altfälle und neues materielles Recht

OLG Düsseldorf, B. vom 22. Oktober 2007 – I-3 Wx 54/07, ZMR 2008, 142

Auf „Altfälle“ ist im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht das zu einem der letzten Tatsacheninstanz entsprechenden Zeitpunkt geltende, sondern das aktuelle Recht (WEG vom 26. März 2007 - BGBl. I, 370) anzuwenden.

OLG München Beschluss vom 24.4.2008, 32 Wx 165/07, ZMR 2008, 567

§ 10 Abs.2 Satz 3 WEG findet auch auf Verfahren Anwendung, die am 1.7.2007 bereits anhängig waren.

Anm: s. unten „Änderung der Kostenverteilung“

Beschlussanfechtung: Altfälle und materielles Recht

AG Wiesbaden Urteil vom 14.9.2007, 61 UR 273/06 ZMR 2008, 164

Auf „Altfälle“ ist grundsätzlich das aktuelle Recht (WEG v. 26.3.2007 BGBl I , 370) anzuwenden.

Ausnahme:

Bei Beschlussanfechtungen beurteilt sich die Frage der Nichtigkeit nach der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage

Anm: Auch das OLG Düsseldorf (ZMR 2008, 142 ff.) hat für Altfälle klar gestellt, dass das aktuelle Recht zumindest für Verpflichtungsfälle maßgeblich ist. Allerdings hat für Beschlussanfechtungen generell Abweichendes zu gelten. Ein unter dem Regime des alten Rechts ergangener Beschluss ist nach altem Recht zu beurteilen. Dies wird hier vom Amtsgericht Wiesbaden in der vorstehenden Entscheidung nur auf den Fall der Nichtigkeit bezogen, dürfte aber auch für den Fall der Ungültigerklärung gelten.

Modernisierung

LG München I, Urteil vom 27.4.2009, 1 S 20171/08

1. Der Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster stellt regelmäßig eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG dar

2. Das Kopfstimmenprinzip im Rahmen der doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2, 25 Abs. 2 WEG erfordert keine Korrektur zugunsten von Mehrfacheigentümern; insofern hat der Gesetzgeber den vermögensrechtlichen Belangen nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich durch Aufnahme der erforderlichen Mehrheit der Miteigentumsanteile Rechnung getragen.

AG Konstanz, Urteil vom 25.10.2007 - 12 C 10/07 IMR 2007, 399

Der erstmalige Anbau eines Balkons stellt als Gebrauchswerterhöhung eine Modernisierung i. S. v. § 559 Abs. 1 BGB dar. Hierdurch kann sich eine unbillige Beeinträchtigung eines WEers i. S. v. § 22 Abs. 2 WEG ergeben. Eine unbillige Beeinträchtigung ist dann anzunehmen, wenn durch den Balkonanbau ein bereits vorhandener Balkon eine andere Qualität erhält und sich die Lichtverhältnisse in der Wohnung verschlechtern.

Anm: Sicher ist, dass die Anforderungen an eine Beeinträchtigung durch das Merkmal der „Unbilligkeit“ höher sind als in § 22 Abs. 1 WEG (vgl. nur *Abramenko*, Das neue WEG, § 4 Rn. 42).

Eben deshalb ist die Entscheidung fragwürdig: Das Gericht nutzt letztlich dieselben Argumente für die festgestellten Beeinträchtigung nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG.

AG Hannover, Urteil vom 02.10.2007, 484 C 9807/07 ZMR 2008, 250

1.

Die nach dem 1.7.2007 beschlossene Genehmigung der Treppen von der Erdgeschosswohnungen in den Garten bewirkt eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der betreffenden Wohnungen im Erdgeschoss und ist als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs.2 WEG n. F. zu qualifizieren.

2.

Der Unterfall der baulichen Veränderung, die Modernisierung nach dem neuen § 22 Abs. 2 WEG, schafft eine neue Beschlusskompetenz in der Weise, dass Beschlüsse durch eine Mehrheit von dreiviertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i. S. von § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden können.

Anmerkung:

Die Entscheidung verkennt den Begriff der Beschlusskompetenz. Diese war auch nach altem Recht gegeben. Bei § 22 WEG waren immer Zitterbeschlüsse möglich. Neu ist die Möglichkeit nunmehr rechtmäßig solche Beschlüsse zu fassen.

Vom Gericht ist grds. das bei Erlass seiner Entscheidung geltende materielle Recht anzuwenden, auch wenn das Gericht der Vorinstanz diese Rechtslage bei seiner Entscheidung noch nicht berücksichtigen konnte. Ausnahmen gelten nur bei Beschlussanfechtungen. Hier ist das materielle Recht anzuwenden, das am Tag der Beschlussfassung galt. Selbst wenn die Voraussetzungen einer Modernisierung (§ 559 Abs. 1 BGB) vorliegen und – wie hier – die Voraussetzungen der doppelt qualifizierten Mehrheit, bleibt es trotz der WEG-Novelle bei den Entscheidungen der Gerichte über Altbeschlüsse noch beim alten Recht. Dies ist gar keine Frage des § 62 WEG.

Um zu einer Anwendung der neuen Vorschriften zu kommen, bedarf es Neuer Beschlüsse und vorerst amtsgerichtlicher Urteile hierüber.

Beachte: Für **Modernisierungen** gemäß § 22 Abs. 2 WEG ist ohne abweichende Regelung § 16 Abs. 2 WEG anzuwenden. Abweichende Kostenbeschlüsse (vgl. § 16 Abs.4 WEG) sind oft angebracht.

Sofern dazu geraten wird, die Abstimmung über die Kosten gesondert vorzunehmen, ist dies mit Vorsicht zu genießen. Der Verwalter sollte dies nur dann tun, wenn davon auszugehen ist, dass die Eigentümer die Maßnahme auch auf der Grundlage der gesetzlichen Kostenregel wünschen. Gerade bei baulichen Veränderungen hat die Regel des § 139 BGB Überzeugungskraft und sollte nicht vorschnell „geopfert“ werden.

AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, Az. 12 C 17/07 ZMR 2008, 494

1. Die Beschlussfassung über die Errichtung von Wintergärten auf Balkonflächen ist für unwirksam zu erklären, da die Umsetzung des Beschlusses eine nachteilige bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG darstellt und keine Modernisierungsmaßnahme i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG zum Inhalt hat. Außerdem würde hierdurch die Eigenart der Anlage geändert werden, § 22 Abs. 2 WEG.

2. Die Beschlussfassung über die Errichtung von Außenaufzügen ist für unwirksam zu erklären, da die Umsetzung des Beschlusses eine nachteilige bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG darstellt, die zwar ein Modernisierungsmaßnahme i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG zum Inhalt hat, jedoch die Eigenart der Anlage ändern würde.

3. Die Beschlussfassung über den Einbau zusätzlicher Fenster ist für unwirksam zu erklären, da sie eine nachteilige bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG zum Inhalt hat, die keine Modernisierungsmaßnahme i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG darstellt.

Streitwert, interne Kosten

LG Konstanz Beschluss v. 13.8.2007, 62 T 66/07 n. v.

1. § 48 Abs. 2 WEG und § 49a GKG sind, da Übergangsvorschriften fehlen, nach Sinn und Zweck so auszulegen, dass § 48 Abs. 2 WEG in Verbindung mit der KostO für die bis zum 01.07.2007 eingegangenen Verfahren und § 49a GKG für die ab diesem Zeitpunkt eingehenden Verfahren gelten.

2. In Altverfahren lässt sich der Geschäftswert nicht auf das Fünffache des persönlichen wirtschaftlichen Interesses beschränken. Dem steht der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes entgegen.

LG Hamburg, Beschluss vom 10.10.2008, 318 T 79/08, ZMR 2009, 71

Es ist auch im Rahmen des § 49a Abs. 1 S. 1 GKG die schon vom Hanseatischen Oberlandesgericht Hamburg im Rahmen des § 48 Abs. 3 S. 1 WEG a.F. in ständiger Rechtsprechung herangezogene sog. Hamburger Formel weiter anzuwenden, wonach sich das Interesse bei der Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung in der Regel aus dem Eigeninteresse des Klägers zuzüglich eines Bruchteils von 25 % des – abzüglich des Einzelinteresses des Klägers – verbleibenden Gesamtinteresses berechnet (vgl. Hanseatisches OLG Hamburg, MDR 1988, 55, 56).

LG Nürnberg-Fürth Beschluss vom 23.5.2008, 14 T 2925/08 ZMR 2008, 737

1. Verzögerungen der Zustellung durch unnötige Rückfragen bzw. durch die Statuierung überobligatorischer Mitwirkungspflichten zur Streitwertfestsetzung seitens des Gerichts sind dem Kläger nicht anzulasten

2. Nachdem § 49a I 1 GKG das Gesamtinteresse aller Parteien auf 50% begrenzt, wird man bei Anfechtungen von Jahresabschlüssen auf die Hälfte der bisher angenommenen Werte – sinnvollerweise 10% – des Nennbetrages der in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kosten insoweit als Oberwert abzustellen haben.

LG München I Beschluss vom 3.6.09 , 1 T 499/09

Der Streitwert für einen Antrag auf Abberufung des Verwalters nach § 49 a GKG liegt im Regelfall bei 50 % des Honorars des Verwalters für die Restlaufzeit des Verwaltervertrags. Das (fünffache) Interesse des Klägers gemäß § 49 a Abs.1 S.2 GKG bemisst sich nicht (nur) nach seinem Anteil am Verwalterhonorar, sondern geht darüber hinaus.

BGH, Beschluss vom 14. Mai 2009, V ZB 172/08

- a) Die Wohnungseigentümergeinschaft kann bei einem Verbandsprozess die Erstattung der durch die interne Unterrichtung ihrer Mitglieder über den Prozess entstehenden Kosten nicht verlangen.**
- b) Das gilt auch bei einer Beschlussanfechtung, wenn sich die Wohnungseigentümer von dem Verwalter oder dem von diesem beauftragten Prozessbevollmächtigten vertreten lassen, den Anfechtungsprozess damit ähnlich einem Prozess des Verbands führen.**
- c) Betrifft die Beschlussanfechtung die Rechtsstellung des Verwalters, sind allerdings die Kosten der Unterrichtung der übrigen Wohnungseigentümer über die Anfechtungsklage und ihre Begründung erstattungsfähig, weil sich ein Beschlussanfechtungsprozess nur bei Sicherstellung dieser Unterrichtung ähnlich einem Verbandsprozess führen lässt.**

antizipierte Heranziehung der Vorschriften der WEG-Novelle

OLG Köln, Beschluss vom 02.02.2007 – 16 Wx 256/06 -, ZMR 2007, 642 ff.

In Anbetracht der bevorstehenden Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes einschließlich der Verfahrensvorschriften ist entsprechend dem mit dieser Novelle einzuführenden § 49 a GKG als Geschäftswert für ein Beschlussanfechtungsverfahren, das eine Jahresabrechnung betrifft, das Fünffache des Wertes des Interesses des Antragstellers zugrunde zu legen.

Anmerkung:

Es ist zwar richtig, dass durch einen Strich des Gesetzgebers ganze Bibliotheken zu Makulatur werden können. Dennoch ist es bedenklich, wenn das Gericht hier im vorausseilenden Gehorsam von einer von ihm selbst als gesichert angesehenen bisherigen Rechtsprechung zur Geschäftswertfestsetzung abweicht. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (02.02.2007) war noch nicht mit Sicherheit davon auszugehen, dass das WEG per 01.07.2007 tatsächlich in dieser Form in Kraft treten würde. Aus Anwaltskreisen war massiv gegen die geplante Norm des § 49 a GKG argumentiert worden. Für Verwalter hat obendrein die Neuregelung des § 27 Abs. 2 Nr. 4 und § 27

Abs. 3 Nr. 6 WEG die Möglichkeit geschaffen, mit dem beauftragten Anwalt eine abweichende Streitwertvereinbarung zu treffen. Dies war nach altem Recht – zu dem die Entscheidung des OLG Köln erging – noch nicht gesetzlich vorgesehen. Für den am Prozess beteiligten Anwalt muss die Streitwertreduzierung geradezu ein Schlag ins Gesicht sein. Die gesamte Gebührenkalkulation für das Verfahren ist hinfällig, wenn in letzter Instanz im Hinblick auf eine WEG-Novelle die Streitwertreduzierung von 800.000,- € auf 45.000,- € vorgenommen wird. In diesem Moment besteht weder eine Möglichkeit, eine gesonderte Honorarvereinbarung mit den Betroffenen zu treffen noch konnte der Anwalt – wie das OLG – im Vorgriff auf das neue Recht mit dem Verwalter in Verhandlungen über eine separate Streitwertvereinbarung eintreten. Dass die Entscheidung des OLG Köln im Hinblick auf Artikel 19 Grundgesetz und die Rechtsprechung zu § 48 Abs. 3 WEG im Ergebnis möglicherweise sogar zutreffend ist, ändert nichts an seiner mehr als unglücklichen Begründung. Zutreffend auch für große Wohnanlagen ist die Kommentierung von Abramenko (KK-WEG § 48, Rd.-Nr. 14).

Falscher Kläger? Rubrumsberichtigung?

OLG München, Beschluss vom 28.1.2008, 34 Wx 77/07 NZM 2008, 169

Zum Parteiwechsel in der Beschwerdeinstanz im Rahmen der Geltendmachung von Wohngeldansprüchen.

In vor dem 1.7.2007 anhängigen Entziehungsverfahren können die Wohnungseigentümer insgesamt den geltend gemachten Anspruch weiterverfolgen. Einer Verfahrensführung durch die Eigentümergemeinschaft bedarf es insoweit nicht.

Anm: Eine Rubrums- oder Parteiberichtigung scheidet hier aus. Ab Mitte Juli 2005 war hinlänglich bekannt, dass materiell die Hausgeldforderungen dem Verband zustehen (vgl. OLG München ZMR 2005, 729 mit Anm. Elzer). Nur hinsichtlich des Zahlungsanspruchs sind die Prozessklärungen als Parteiwechsel auszulegen.

Für das Altverfahren nach § 18 WEG sind die Wohnungseigentümer aktivlegitimiert. Erst § 18 Abs.1 S.2 WEG n.F. hat das Ausübungsrecht auf den Verband verlagert. Auch wenn diese Regelung als materiell-rechtliche verstanden zu beachten wäre, kann der Verband konkludent (!) wiederum die Wohnungseigentümer ermächtigen das Altverfahren fortzuführen.

OLG Düsseldorf Beschluss vom 23.11.2007, 3 Wx 58/07 ZMR 2008, 313

1. War in einem durch Mahnbescheid vom 14. 12. 2004 eingeleiteten Wohngeldverfahren eine (möglicherweise unvollständige) Eigentümerliste beigefügt, ferner als Anlage eine Forderungsaufstellung mit der Bezeichnung Wohngeld und „Akte: WEG G-Straße“ und ist die Anspruchsbegründung überschrieben mit „J.F.u.a. (WEG G-Straße)“, so ist der Antragsgegner als Wohnungseigentümer von sämtlichen Wohnungseigentümern der mit Kurzbezeichnung benannten Wohnungseigentümergeinschaft auf Hausgeld in Anspruch genommen. Eine in diesem Falle mit Blick auf den Beschluss des BGH vom 2. 6. 2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (BGHZ 163, 154 = NZM 2005, 543 = NJW 2005, 2061) vorgenommene Berichtigung der Antragstellerbezeichnung im Rubrum auf die „WEG G-Straße“ lässt die Aktivlegitimation unberührt.

Falscher Beklagter; Rubrumsberichtigung, insbes. nach Ablauf der Anfechtungsfrist

OLG München, Beschluss vom 13.8.2007, 24 Wx 144/06 ZMR 2008, 562

Eine Rubrumsberichtigung scheidet aus, wenn als materielle Anspruchsgegner (hier: eines Schadensersatz- und Aufopferungsanspruchs) sowohl die Wohnungseigentümer als auch der Verband in Betracht kommen.

AG Dresden Urteil vom 27.11./13.12.2007, 152 C 6477/07 ZMR 2008, 248 = NZM 2008, 135

Richtet ein Sondereigentümer seine Anfechtungsklage gegen die „Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße“, so kann dies auch wenn die Vorlage einer Eigentümerliste angekündigt wird, nicht als Klage gegen die übrigen Sondereigentümer ausgelegt werden.

Anm: Anders entschied noch der BGH (Urteil vom 14.9.2005, VIII ZR 117/04) zur Rubrumsberichtigung bei Klage einzelner Gesellschafter anstelle der Außen-GbR. Auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung sei grds das Rechtssubjekt als Partei anzusehen, das durch die fehlerhafte Bezeichnung nach deren objektiven Sinn betroffen werden soll. Dies gelte auch wenn die klagende Partei sich selbst falsch bezeichne (BGH Urteil vom 23.10.2003, XII ZR 300/99 NJW 2003, 1043 unter I.). Im WEG-Verfahren muss dagegen innerhalb der kurzen Anfechtungsfrist klar sein, wer nun verklagt ist: Verband oder übrige Wohnungseigentümer.

Ebenso AG Schwarzenbek (Urteil vom 11.9.2008, 2 C 1693/07) unter Hinweis darauf, dass die Eigentümerliste ja alle (nicht nur die übrigen) Wohnungseigentümer umfasse.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.4.2008, 980 C 192/07 ZMR 2008, 742

Eine Ungültigkeitsklage gegen die WEG A-Straße..., bestehend aus den Wohnungseigentümern 1. ... 7. ..., lässt keine Rubrumsberichtigung dahin zu, dass die übrigen Wohnungseigentümer 1. .. 7. Beklagte sein sollen.

AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, Az. 12 C 17/07, ZMR 2008, 494

Bei der Prüfung, ob bei Beschlussanfechtungen die übrigen Wohnungseigentümer als richtige Partei verklagt wurden (§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG), ist nicht nur auf das Rubrum der Klageschrift abzustellen. Vielmehr hat eine Auslegung der Sachvortrages in der Klageschrift zu erfolgen.

Werden zusätzlich neue Anfechtungsgründe nach Ablauf der zweimonatigen Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgebracht, sind diese verfristet und somit unbeachtlich.

AG Wiesbaden Urteil vom 4.2.2008, 92 C 4115/07 ZMR 2008, 338

Eine Ungültigkeitsklage ist unzulässig, wenn sie nicht gegen alle übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und notwendige Streitgenossen, sondern nur gegen bestimmte Wohnungseigentümer gerichtet ist.

§ 46 Abs. 1 S. 1 WEG (n.F.) regelt, dass die Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden muss. Sie muss gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden. Eine andere Auslegung kommt nicht in Betracht. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut.

Wenn man ohne Einschränkung von den übrigen Mitgliedern einer Gruppe spricht, sind damit stets alle übrigen Mitglieder gemeint.

Wie sich aus der Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrats ergibt (s. Anlage 3 zur BT-Drucksache 16/887), kannte der Bundesgesetzgeber die Bedenken des Bundesrates und hat sich dennoch eindeutig für den jetzigen Gesetzeswortlaut entschieden.

Die nun Gesetz gewordene Lösung einer Klage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer ist zwar nicht zwingend, aber auch nicht grob sachwidrig.

LG Darmstadt Beschluss vom 2.4.2008, 19 T 47/07, ZMR 2008, 736

Wird ausdrücklich nach der Veröffentlichung des BGH-Beschlusses vom 2.6.2005 (ZMR 2005, 547) die Anfechtungsklage gegen die „Wohnungseigentümergeinschaft“ erhoben, kommt eine Rubrumsberichtigung nicht in Betracht.

LG Düsseldorf Urteil vom 1.9.2008, 25 S 5/08, ZMR 2008, 910

1. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung ist grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll. Einer Fehlbezeichnung ist durch Berichtigung des Rubrums Rechnung zu tragen.

2. Bei der Beschlussanfechtung kommt der Verband als Beklagter nicht in Betracht, weil keine der in § 10 Abs.6 WEG genannten Rechte und Pflichten der Gemeinschaft betroffen sind. Nur in den Fällen, in denen als materielle Anspruchsgegner sowohl die Wohnungseigentümer als auch die Eigentümergeinschaft als Verband in Betracht kommen (wie z.B. bei der Geltendmachung eines Schadensersatz- bzw. Aufopferungsanspruchs) scheidet eine Auslegung der Parteibezeichnung und damit eine Rubrumsberichtigung aus (vgl. OLG München, Beschluss vom 13.08.2007, Az. 34 Wx 144/06).

LG Düsseldorf, Urteil vom 5.9.2008, 16 S 13/08 ZMR 2009, 67

1. Wortlaut, Systematik und gesetzgeberische Intention belegen, dass die Bezeichnung der übrigen Miteigentümer als Beklagte der Anfechtungsklage nicht „Wohnungseigentümergeinschaft“ lauten kann, da hiermit der Verband bezeichnet ist.

2. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung ist grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll

LG Berlin , Urteil vom 14.10.2008, 85 S 21/08 n. v.

1. Für eine fristgerechte Zustellung („demnächst“, § 167 ZPO) genügt es, wenn der Gerichtskostenvorschuss binnen spätestens 2 Wochen ab Zugang der Vorschussanforderung eingezahlt wird.

2. Unschädlich ist es, wenn nicht schon in der Klageschrift Angaben zum Streitwert gemäß § 61 GKG gemacht werden.

3. Da der Verband eine eigene Rechtspersönlichkeit besitzt und personenverschieden von den einzelnen Miteigentümern ist, verbietet es sich, eine gegen den Verband gerichtete Klage gegen die einzelnen Miteigentümer wirken zu lassen (ähnlich LG Düsseldorf ZMR 2008, 910; a.A. LG Düsseldorf

ZMR 2009, 67).

4. Wird die Klage erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist umgestellt (subjektive Klagänderung, keine bloße Rubrumsberichtigung) auf die richtigen Beklagten, so ist wegen Verfristung das Anfechtungsrecht verloren.

5. Auch die Beifügung von 8 Abschriften der Klage rechtfertigt allein nicht die Annahme, dass die Klage gegen die übrigen 12 Wohnungseigentümer gerichtet werden sollte.

OLG Karlsruhe Beschluss vom 30.6.2008, 14 Wx 24/07, ZMR 2008, 902 = NZM 2008, 651 = NJW 2008, 2857

Wird in der Antragschrift zwar auf der Passiv-Seite die "WEG M.-S.-Weg ..." genannt, liegt ausgesprochen nahe, dass mit dieser Sammelbezeichnung nicht die rechtsfähige WEG selbst, sondern ihre einzelnen Mitglieder - mit Ausnahme des Antragstellers selbst - gemeint sind. In derartigen Fällen, in denen angesichts der gesamten Umstände, insbesondere des mit der Verfahrenseinleitung verfolgten Begehrens, keine vernünftigen Zweifel am wirklich Gewollten bestehen, darf ein Antrag nicht an der fehlerhaften Bezeichnung der in Wahrheit gemeinten Antragsgegner scheitern, selbst wenn statt der richtigen Bezeichnung irrtümlich die einer tatsächlich existierenden - juristischen oder natürlichen - Person gewählt wird.

Landgericht Nürnberg-Fürth

Beschluss vom 30.9.2008, 14 T 8340/08 und 14 T 8341/08 ZMR 2009, 75

Ist die Klage ausweislich des Rubrums gegen „die Wohnungseigentümergeinschaft...“ erhoben, findet sich im Rahmen der Klagebegründung aber die Formulierung: „...haben es ... die Beklagten...“ und weiter: „...weshalb ... die Antragsgegner ... zu verurteilen sind“, so spricht die Grammatik dieser Formulierungen dafür, dass mehrere Subjekte gemeint sind, was allein auf die übrigen Wohnungseigentümer zuträfe, nicht aber auf den Verband.

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 5.5.2009, 14 T 9452/08

1. Wegen der Klagefrist des § 46 Abs. 1 WEG und der damit gegenüber dem allgemeinen Zivilprozessrecht verschärften Präklusion ist im Beschlussanfechtungsverfahren eine großzügige Auslegung des Parteibegriffs geboten.

2. Wird im Rubrum "die WEG" als Beklagte genannt, reichen daher geringfügige Anhaltspunkte dafür aus, dass die übrigen Wohnungseigentümer gemeint sein sollen, da die Kläger ersichtlich keine Klage einreichen wollten, die von vornherein als unbegründet abgewiesen werden müsste.

AG Ahrensburg, Urteil vom 25.9.2008, 37 C 11/08 ZMR 2009, 78

Vor dem Hintergrund der Regelung in § 44 WEG ist es ausreichend, wenn eine Anfechtungsklage nach § 46 WEG versehentlich oder als Kurzbezeichnung für die (richtigen) Beklagten (die übrigen Wohnungseigentümer) den Begriff „Wohnungseigentümergeinschaft“ verwendet.

Zeuge oder Partei – Rolle des Wohnungseigentümers?

Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 8.11.2007, 12 C 240/07, ZMR 2008, 576

Zur Zeugeneigenschaft von Wohnungseigentümern bei Rechtsstreitigkeiten nach § 43 Nr. 2 WEG zwischen der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft und anderen Wohnungseigentümern.

Es war auf den Beweisantritt des Verbandes hin der Wohnungseigentümer P. als Zeuge zu vernehmen. Die Vernehmung musste nicht deshalb unterbleiben, weil dieser selbst Mitglied der klagenden Gemeinschaft (Verband) ist. Seiner Vernehmung als Zeuge steht auch nicht der Umstand entgegen, dass er nach § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG zur Vertretung der Gemeinschaft berechtigt ist. Zwar können die gesetzlichen Vertreter einer parteifähigen juristischen Person oder Personenmehrheit nicht als Zeuge vernommen werden (vgl. BGH NJW 1965, 2253, 2254; Zöller-Greger, 26. Aufl. § 373 Rn. 4). Eine gesetzliche Befugnis zur Vertretung einer rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft steht den Wohnungseigentümern nach § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG aber schon nur gemeinsam mit den übrigen Wohnungseigentümern und nur unter der weiteren Voraussetzung zu, dass ein Verwalter fehlt oder dieser zur Vertretung nicht berechtigt ist. Im Streitgegenständlichen Rechtsstreit wird die Klägerin (Verband) allerdings durch ihre Verwalterin selbst vertreten. Eine gesetzliche Vertretungsbefugnis haben die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft somit nicht. Der Grundsatz, wonach der gesetzliche Vertreter einer Partei nicht als Zeuge vernommen werden darf (vgl. Zöller-Greger, 26. Aufl., § 373 Rn. 1) ist folglich durch die Vernehmung des Miteigentümers P als Zeuge nicht verletzt.

Anfechtungsklage, Kostenerstattung, Feststellungsklage, notwendige Streitgenossenschaft

BGH, Beschluss vom 14. Mai 2009 - V ZB 172/08

- a) **Die Wohnungseigentümergeinschaft kann bei einem Verbandsprozess die Erstattung der durch die interne Unterrichtung ihrer Mitglieder über den Prozess entstehenden Kosten nicht verlangen.**
- b) **Das gilt auch bei einer Beschlussanfechtung, wenn sich die Wohnungseigentümer von dem Verwalter oder dem von diesem beauftragten Prozessbevollmächtigten vertreten lassen, den Anfechtungsprozess damit ähnlich einem Prozess des Verbands führen.**
- c) **Betrifft die Beschlussanfechtung die Rechtsstellung des Verwalters, sind allerdings die Kosten der Unterrichtung der übrigen Wohnungseigentümer über die Anfechtungsklage und ihre Begründung erstattungsfähig, weil sich ein Beschlussanfechtungsprozess nur bei Sicherstellung dieser Unterrichtung ähnlich einem Verbandsprozess führen lässt. (Fortführung von BGHZ 78, 166)**

AG Wiesbaden, Urteil vom 03.12.2007, 92 C 4116/07 – 81 ZMR 2008, 165

Bei einer Anfechtungsklage nach § 46 WEG n. F. sind die beklagten Wohnungseigentümer notwendige Streitgenossen i.S.d. § 62 Abs. 1 ZPO

Der Antrag auf Feststellung, dass entgegen dem Inhalt der Versammlungsniederschrift richtigerweise ein inhaltlich anderer Beschluss gefasst wurde, muss innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG n. F. erhoben werden

AG Bingen am Rhein, Beschluss vom 12.9.2007, 3 C 399/07 ZMR 2008, 739

Fechten letztlich alle Wohnungseigentümer einen Beschluss an, so erlischt das Verfahren bei Kostenaufhebung.

Anm: Gegen diese Lösung zutreffend Abramenko, Die Beschlussanfechtung durch alle Wohnungseigentümer ZMR 2008, 689

Anfechtungsfrist bei der „Ungültigkeitsklage“ nach § 43 Nr. 4 WEG

LG Hamburg, Urteil vom 11.02.2009, Az. 318 S 88/08

Geriert sich der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft, dessen Bestellung bereits abgelaufen ist, weiterhin als Verwalter, und weist er in der Eigentümerversammlung auf den Umstand hin, nicht mehr als Verwalter bestellt zu sein, so kann ihm eine Klage als Zustellungsvertreter für die Wohnungseigentümer nicht mehr wirksam zugestellt werden. Die Stellung als Zustellbevollmächtigter knüpft an die tatsächliche Verwalterstellung an.

LG Hamburg, Urteil vom 7.1.2009 , 318 S 78/08, n. v.

- 1. Als geringfügig sind in der Regel Zustellungsverzögerungen bis zu 14 Tagen anzusehen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine geringfügige Überschreitung der Frist von 14 Tagen um einen bis drei Tage regelmäßig unschädlich wäre. Vielmehr handelt es sich hier um ein Regel-Ausnahme-Verhältnis.**
- 2. Auch schutzwürdige Belange der übrigen Wohnungseigentümer stehen der Rückwirkung der Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage bei einer vorwerfbaren Verzögerung von mehr als 14 Tagen entgegen.**
- 3. Wenn das Gericht zur Einzahlung des Vorschusses nach einem bestimmten Streitwert aufgefordert hat, bedarf es keiner Mindestbearbeitungsfrist. Vielmehr hat der Kläger unverzüglich die Vorschusszahlung zu veranlassen.**

LG München I Urteil vom 6.10.2008, 1 S 6883/08, ZWE 2009, 35

- 1. Eine Anfechtungsklage gemäß § 46 I WEG ist noch „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO zugestellt worden, wenn eine vom Kläger verursachte Verzögerung nur geringfügig ist.**
- 2. Ob eine Verzögerung noch geringfügig ist, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden. Wegen der weitreichenden Konsequenzen, die eine Versäumung der Monatsfrist des § 46 I WEG für den Kläger hätte, ist in diesen Fällen ein nicht zu strenger Maßstab anzulegen. Eine starre Obergrenze von 2 Wochen gibt es hier nicht.**

AG Bonn Urteil vom 20.11.2007, 27 C 1/07 – n. rkr. – ZMR 2008, 245

Auf „Anträge“ vom Juni 2007, die erst am 2.7.2007 oder später bei Gericht eingehen, ist neues WEG-ZPO-Verfahrensrecht anzuwenden. Wird ein fristgerechter „Antrag“ als „Klage“ nach § 46 WEG n. F. behandelt, muss der Kläger (Anfechtende) binnen spätestens 2 Wochen nach gerichtlicher Anforderung den Gerichtskostenvorschuss entrichten, wenn die Zustellung fristwährend noch „demnächst“ (§ 167 ZPO) erfolgen soll und darüber hinaus

binnen 2 Monaten (gerechnet ab Beschlussdatum) mittels konkreten Sachvortrags ähnlich wie bei einer Berufungsbegründung die Anfechtungsklage begründen.

Anm: Die Konstellation der am Sonntag, dem 1.7.2007, bei Gericht eingegangenen „Ungültigkeitsklage“ hat das LG Dortmund (IMR 2007, 339 = NJW 2007, 3137, vgl. auch NZM 2007, 692 mit irritierendem LS) behandelt und festgestellt : "Auf WEG-Verfahren, die im Laufe des 1.7.2007 durch Einreichung einer Klageschrift anhängig werden, ist abweichend vom Gesetzeswortlaut das neue Verfahrensrecht des durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten III. Teils des WEG anzuwenden." Der vorstehende Fall behandelt die Folgesituation des die Anfechtungsfrist (vorerst) währenden Eingangs bei Gericht am Montag den 2.7.2007.

Zur Begründungsfrist nach § 46 WEG n. F. werden in der Rechtsprechung schon merkwürdige Ansichten vertreten, Sie soll ebenso wie die Anfechtungsfrist selbst eine Ausschlussfrist sein und nicht vom Gericht wirksam verlängert werden können (AG Wernigerode, UrT. v. 11.10, 2007, 9 C 579/07 WEG).

Zu begrüßen ist der Vorschlag Elzers, die Möglichkeit zuzulassen, die Begründungsfrist bei Zustimmung der Beklagten (WEer) analog § 520 I 2 ZPO zu verlängern. Ohne Zustimmung käme eine Verlängerung um lediglich einen Monat in Betracht. Das neue WEG sieht dies allerdings nicht ausdrücklich vor.

AG Wiesbaden , Beschluss vom 16.4.2008, 92 C 6247/07 – 81 ZMR 2008, 581

Die Anfechtungsklage (§ 46 WEG) wird wie jede andere Klage auch erst nach Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses zugestellt Es ist keinerlei Grund ersichtlich, Wohnungseigentümer gegenüber anderen Klägern zu bevorzugen.

AG Charlottenburg Urteil vom 25.10.2007, 74 C 84/07 WEG, ZMR 2008, 247

Selbst die „demnächst“ erfolgte Zustellung einer formell mangelhaften Anfechtungsklage nach § 43 Nr.4 WEG wahrt die Anfechtungsfrist von einem Monat nicht.

Begründungsfrist bei der Anfechtungsklage, Beweislast

BGH Urteil vom 27.3.2009, V ZR 196/08

1. § 62 Abs. 1 ZPO findet auf die Wahrung der Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG keine, auch keine entsprechende Anwendung. Die Frist wird auch bei Verfahrensverbundung nach § 47 Satz 1 WEG nicht durch das rechtzeitige Vorbringen anderer Kläger gewahrt.

2. Wird die rechtzeitig begründete Klage eines Streitgenossen zurückgenommen, ist nur über die von dem Kläger und seinen verbleibenden Streitgenossen rechtzeitig vorgebrachten Anfechtungsgründe zu entscheiden

BGH Urteil vom 16.1.2009, V ZR 74/08 ZMR 2009, 296 ff

a. Bleibt einer Anfechtungsklage (§ 46 Abs. 1 WEG) der Erfolg versagt, darf nicht offen gelassen werden, ob die Klage als unzulässig oder als unbegründet abgewiesen wird.

b. Bei den Fristen zur Erhebung und Begründung der Klage nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG handelt es sich nicht um besondere Sachurteilsvoraussetzungen der wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsklage, sondern um Ausschlussfristen des materiellen Rechts.

c. Zur Vermeidung eines materiellrechtlichen Ausschlusses ist der Kläger gehalten, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG die Gründe vorzutragen, auf die er die Anfechtung stützt; ein Nachschieben von neuen Gründen ist ausgeschlossen. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben; dass er sich nur aus Anlagen ergibt, genügt nicht.

AG Hamburg, Urteil vom 30.10.2008, 102g C 14/08, ZMR 2009, 231

Es steht einer fehlenden Begründung der Anfechtungsklage nach § 46 WEG gleich, wenn eine gegebene Begründung so allgemein gehalten ist, dass ein individueller Bezug auf den Anfechtungsantrag nicht erkennbar ist, d. h. eine auf den Streitfall zugeschnittene Begründung fehlt.

LG Hamburg Urteil vom 12.3.2008, 318 S 65/07 ZMR 2008, 414

1. Eine Begründung der Anfechtungsklage ist noch nicht darin zu sehen, dass ein Antrag formuliert und einige Anlagen eingereicht werden.
2. Die Formulierung des § 46 Abs.1 WEG gibt keinen Spielraum für die Annahme, dass diese Begründungsfrist auch verlängerbar sein könnte.
3. Ein mangelndes Verschulden an der Versäumung der Begründungsfrist ergibt sich auch nicht daraus, dass das Amtsgericht nicht ausdrücklich auf die Folgen der Fristversäumnis hingewiesen hat.

AG Wernigerode, Urteil vom 11.10. 2007, 9 C 579/07 WEG ZMR 2008, 87

Die Begründungsfrist von 2 Monaten nach Beschlussfassung ist ebenso wie die Anfechtungsfrist von einem Monat eine Ausschlussfrist. Sie kann nicht vom Gericht verlängert werden.

Anm: Zu beachten ist der Vorschlag Elzers, die Möglichkeit zuzulassen, die Begründungsfrist bei Zustimmung der Beklagten (WEer) analog § 520 I 2 ZPO zu verlängern.

Das WEG sieht dies allerdings nicht vor !

LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 21.12.2007, 1 S 231/07 ZMR 2008, 324

1. Die Begründungsfrist des § 46 I 2 WEG ist eine nicht verlängerbare Frist. Die vom Gericht gewährte Fristverlängerung ist wirkungslos.
2. Eine Umdeutung des Fristverlängerungsantrags in einen Wiedereinsetzungsantrag scheidet idR aus.

Amtsgericht Lichtenberg Urteil vom 20.3.2008, 12 C 369/07, ZMR 2008, 577

Das Nachschieben von Anfechtungsgründen nach Ablauf der zweimonatigen Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Grundsätzlich ist der Anfechtungskläger gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist sämtliche Tatsachen vorzutragen, die seiner Auffassung nach die Ungültigkeitserklärung des angefochtenen Beschlusses rechtfertigen. Er ist nach Ablauf dieser Frist nicht berechtigt, nunmehr weitere, bislang von ihm nicht gerügte Anfechtungsgründe in den Rechtsstreit einzuführen (*Bergerhoff* NZM 2007, 425, 428; *Suilmann* in Jennißen, § 46 Rn. 105, 107 ff.).

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 17.12.2008, 14 S 4885/08 n. v.

- 1. Etwaige Gründe betreffend einen Ladungsmangel, die der Kläger nicht mehr innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgebracht hat, sind im Prozess nicht mehr zu berücksichtigen.**
- 2. Der Anfechtungsgrund muss zumindest in seinem wesentlichen Kern innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist in den Prozess eingeführt werden.**
- 3. Allenfalls im Falle der unverschuldeten Verspätung ist dem Kläger auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.**

LG München I, Urteil vom 27.4.2009, 1 S 20171/08

Die Darlegungs- und Beweislast bei der Anfechtungsklage gemäß § 43 Nr. 4 WEG liegt grundsätzlich beim Kläger. Werden konkrete Einwendungen erhoben, so trifft die Beklagten eine sekundäre Beweislast („substantiiertes Bestreiten“).

Gerichtliche Beschlussfeststellung; Gestaltungsklage

AG Hamburg-Blankenese, Teilurteil v. 17.09.2008, 539 C 27/08 WE 2008, 246 = ZMR 2008, 1001 mit Anm. Elzer

- 1. Die Verletzung der alljährlichen Einberufungspflicht des WEG-Verwalters hat erheblich größeres Gewicht als die dilatorische Führung der Beschlussammlung, die ihrerseits einen gesetzlichen Regeltatbestand für einen wichtigen Grund zur Verwalterabberufung darstellt**
- 2. Das „gerichtliche Beschlussfeststellungsverfahren“ soll primär Untätigkeiten und Fehler des Versammlungsleiters korrigieren, jedoch nicht vormundschaftsähnlich gleich alle denkbaren oder geltend gemachten Anfechtungsgründe mit prüfen. Auch wenn der Antrag auf eine Beschlussfeststellung zielt, handelt es sich um eine Gestaltungs- und keine Feststellungsklage. Spätestens mit Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung wird die vom Versammlungsleiter unterlassene Verkündung gerichtlich ersetzt.**

LG München I Urteil vom 27.4.2009, 1 S 19129/08

Das Gericht ist nicht verpflichtet, das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses festzustellen, wenn der Verwalter wegen eines bestehenden Einstimmigkeitserfordernisses (Zustimmung zu baulicher Veränderung) verkündet hat, dass der Beschluss abgelehnt wurde.

einstweilige Verfügung auf Herausgabe der Verwalterunterlagen, gegen Abhaltung von Versammlungen u. a.

AG Kelheim Urteil vom 19.10.2007, 5 C 0965/07 ZMR 2008, 82 sowie Urteil vom 28.8.2008, 5 C 0746/08

Im Wege der einstweiligen Verfügung. kann die WEGemeinschaft vertreten durch den neu gewählten Verwalter vom Ex-Verwalter die Herausgabe der Verwalterunterlagen zwecks befristeter Einsichtnahme verlangen, auch wenn der Ex-Verwalter den Abwahlbeschluss angefochten hat.

LG Hamburg, Beschluss vom 14.12. 2007, 318 T 222/07, ZMR 2008, 326

Ist innerhalb kurzer Frist mit einem vorläufig vollstreckbaren Titel in der Hauptsache zu rechnen und besteht wenig Hoffnung, in den Unterlagen des Ex-Verwalters Zahlungsbelege zu finden, die zwei bereits mahnenden Gläubigern entgegengehalten werden können, so ist der Erlass einer Leistungsverfügung nicht gerechtfertigt.

Anm: Der abberufene Verwalter hat nach Beendigung des Verwaltervertrages alles was er zur Ausführung seiner Tätigkeit erlangt hat, an die Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben. Es ist nicht zwingend erforderlich, im Einzelnen alle Verwaltungsunterlagen genau zu bezeichnen. Ein entsprechender Vollstreckungstitel wird gem. § 888 ZPO vollstreckt; die Konkretisierung ist nur unerlässlich, wenn nicht die Herausgabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen verlangt wird (so OLG Hamburg, Beschluss vom 20.08.2007, 2 Wx 117/06, ZMR 2008, 148). Dies dürfte jedenfalls bei einer einstweiligen Verfügung nicht umsetzbar sein. Das Eilbedürfnis muss wohl für alle heraus verlangten Unterlagen gesondert glaubhaft gemacht werden.

AG Wangen, Beschluss vom 30.01.2008 - 4 C 36/08, ZMR 2008, 580 = IMR 2008, 144 = ZWE 2008, 146

**1. Ruft eine Person, ohne ordnungsgemäß zum Verwalter bestellt zu sein (faktischer Verwalter), eine Wohnungseigentümersammlung ein, kann ihr durch einstweilige Verfügung verboten werden, generell Wohnungseigentümersammlung einzuberufen oder konkret eine bereits durch diese Person einberufene Versammlung abzuhalten.
2. Sind die Wohnungseigentümer einig, eine professionelle Verwaltung zu bestellen, kann das Gericht keinen Notverwalter durch einstweilige Verfügung bestellen; dem steht entgegen, dass jeder Wohnungseigentümer durch das Gericht ermächtigt werden kann, eine Versammlung einzuberufen und durchzuführen.**

AG Niebüll, Beschluss vom 27.5.2008, 18 C 38/08 ZMR 2009, 82

Einem Ex-Verwalter kann von einzelnen Wohnungseigentümern im Wege einstweiliger Verfügung die Abhaltung einer kurzfristig einberufenen außerordentlichen Eigentümersammlung verboten werden. Dies gilt insbesondere bei drohender Gefahr anfechtbarer Beschlüsse.

LG Stuttgart Beschluss vom 14.8.2008, 19 T 299/08 ZMR 2009, 77

Solange weder das Gericht eine Anordnung nach § 142 ZPO zur Vorlage der Eigentümerliste verweigert, noch der Verwalter sich erkennbar einer solchen Anordnung widersetzen würde, ist kein Verfügungsgrund gegeben trotz der Verpflichtung des Klägers nach § 44 WEG bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung eine solche Eigentümerliste vorzulegen.

Anmerkung

Durch einstweilige Verfügung kann der Kläger die nach § 44 WEG im Rahmen der Anfechtungsklage (§ 46 WEG) notwendige Vorlage einer Eigentümerliste (vgl. OLG Saarbrücken ZMR 2007, 141) zwecks Durchführung eines solchen Beschlussanfechtungsverfahrens nicht immer erzwingen; dies zeigt der vorstehend abgedruckte Beschluss des LG Stuttgart, wonach man den Verwalter nämlich auch gemäß § 142 ZPO zur Vorlage der Liste zwingen könne.

Dies erinnert an die inzwischen nicht mehr mögliche pauschale Anfechtung aller Beschlüsse bei fehlendem Protokoll wegen der Möglichkeit des Anfechtungsklägers in die Beschluss-Sammlung zu sehen (vgl. LG München I WuM 2008, 243-244 = NZM 2008, 410 = NJW 2008, 1823-1824).

Problematisch ist allerdings, dass § 142 ZPO nur eine Kann-Bestimmung ist. Selbst bei Erlass der Anordnung ist nicht sicher gestellt, dass es tatsächlich zur Vorlage der Liste kommt (MünchKomm-Wagner, ZPO, 3. Aufl. § 142 Rn. 12: nicht erzwingbar). Der Anwalt darf hier wohl den sicheren Weg über die einstweilige Verfügung gehen. Eine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache liegt im Erlass der einstweiligen Verfügung nicht.

LG München I, vom 17.7.2008, 36 S 9508/08, ZMR 2009, 146

Im einstweiligen Verfügungs-Verfahren ist eine Abwägung der widerstreitenden Interessen vorzunehmen.

Dabei ist die Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wonach auch rechtswidrige bzw. angefochtene Eigentümerbeschlüsse, solange sie nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wurden, gültig und daher zu vollziehen sind.

LG München I, Beschluss vom 8.8.2008, 1 T 13 169/08 ZMR 2009, 73

Die Vollziehung des Beschlusses für die Zeit des schwebenden Anfechtungsverfahrens kann angesichts der Wertung des Gesetzgebers (kein Suspensiveffekt der Anfechtungsklage) nur dann per einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen, etwa weil ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder weil bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf.

LG München I, Beschluss vom 16.10.2008, 36 T 16536/08, ZMR 2009, 147

Selbst bei Wiederholungsgefahr der Äußerung „Die Fa. X und Herr Y haben 65000 Euro unterschlagen“ und der Verweigerung der Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung muss kein Verfügungsgrund gegeben sein. Dies gilt insbesondere, wenn sich eine künftige Rechtsverletzung zur Zeit überhaupt nicht absehen lässt.

LG Hamburg, Beschluss vom 29.8.2008, 318 T 90/08 ZMR 2009, 69

Gegen die Einsetzung einer Notverwaltung im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes spricht:

- die Existenz eines WEG-Verwalters
- die damit gegebene Handlungsfähigkeit des Verbandes
- die absehbare Dauer des bereits in 3. Instanz schwebenden Anfechtungsverfahrens gegen den Wahlbeschluss zugunsten der aktuellen Verwaltung
- das bereits zeitgleich anhängig gemachte „Beschlussfeststellungsverfahren“ wegen der Abwahl der jetzigen Verwaltung.

Dies gilt auch wenn der aktuelle Verwalter sich an sein Amt klammert, ohne allerdings schlechthin „rechtsresistent“ zu sein.

Altverfahren und Rechtsmittelgericht, Zuständigkeit

LG Leipzig Beschluss vom 5.9.2007, 16 T 635/07, ZMR 2008, 331 = NJW 2007, 3791

Für Rechtsmittel in Altverfahren (WEG-FGG-Verfahren) – insbesondere Beschlussanfechtungen – , die im Freistaat Sachsen nach dem 1. 7. 2007 eingelegt werden, ist allein das LG Dresden zuständig.

Anm: A.A. jetzt OLG Dresden Beschluss vom 30.10.2008, 3 W 0845/08 unter Hinweis auf OLG München ZMR 2008, 411 und OLG Frankfurt NZM 2008, 168

LG Konstanz, Beschluss vom 09.01.2008 - 62 T 134/07, ZMR 2008, 326

**1. Für sofortige Beschwerden in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren, die noch dem FG-Verfahren unterliegen, ist nicht das Konzentrationsgericht nach § 72 GVG, sondern das nach § 19 Abs. 2 FGG übergeordnete Landgericht zuständig (entgegen LG Leipzig, Beschluss vom 05.09.2007 - 16 T 635/07).
5. Dem Verwalter sind die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, wenn er es zu verantworten hat, dass die Jahresabrechnung für ungültig zu erklären ist oder wenn der Beschluss deshalb aufzuheben ist, weil das Protokoll lückenhaft erstellt ist und sich das Abstimmungsverhältnis nicht ermitteln lässt. § 49 Abs. 2 WEG ist auf Verfahren, die noch dem FG-Verfahren unterliegen, nicht anwendbar. Es gehört zu den elementaren Aufgaben des Verwalters, die Gemeinschaftsordnung zu beachten.**

OLG München, Beschluss vom 24. Januar 2008, 32 AR 1/08 NZM 2008, 168 = ZMR 2008, 411 mit Anm. Drasdo

1. Ist eine Wohnungseigentumssache vor dem 1.7.2007 beim Amtsgericht anhängig geworden, ist das für dieses Amtsgericht übergeordnete örtliche Landgericht als Beschwerdegericht und nicht das Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts bzw. das landesrechtlich bestimmte Gericht zuständig.

2. Der am 1.7.2007 in Kraft getretenen § 72 Abs. 2 GVG, der bestimmt, dass nunmehr für den Bezirk des Oberlandesgerichts das für dessen Sitz zuständige Landgericht für die dort genannten Verfahren „gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht“ ist, enthält keine Übergangsvorschrift und ist daher sofort anzuwenden; eine Zuständigkeit des so genannten Konzentrationsgerichtes für die Verfahren, die noch nach den Bestimmungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit durchzuführen sind, ergibt sich daraus nicht.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 4.9.2007, 20 W 325/07 NZM 2008, 168

§ 72 Abs.2 S. 2 GVG in der Fassung vom 13.4.2007 (BGBl I, 509) ist für vor dem 1.7.2007 bei Gericht bereits anhängige verfahren in WEG-Sachen nicht einschlägig.

Für diese Verfahren, die sich noch nach dem FGG richten, verbleibt es bei der bisherigen Regelung über die örtliche Zuständigkeit des Beschwerdegerichts.

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.10.2008, 14 T 8682/08, ZMR 2009, 77

Wird in einem "WEG-Altverfahren" nach dem 1.7.2007 der Antrag erweitert und später ein Rechtsmittel nur hinsichtlich dieser Antragerweiterung eingelegt, so richten sich Verfahren und Rechtsmittelzuständigkeit allein nach "altem" Recht.

Entscheidet das Amtsgericht in einem Verfahren, das vor dem 2.7.2007 anhängig geworden ist einheitlich auch über einen Erweiterungsantrag, der nach dem 1.7.2007 eingegangen ist, nach den Vorschriften des FGG, so bestimmt sich die Zuständigkeit des Beschwerdegerichts nach dem FGG. § 72 Abs. 2 GVG n.F. ist in solchen Fällen nicht anzuwenden.

Kammergericht, Beschluss vom 11. Dezember 2008, - 2 AR 55/08 -

Zuständigkeit der WEG-Gerichte im Gründungsstadium der Gemeinschaft, Zur Zuständigkeit der Amtsgerichte nach § 43 Nr. 1 und 2 WEG in Fällen, in denen die Wohnungseigentümer vor der Entstehung der werdenden WEG eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum Zwecke des Erwerbes, der Aufteilung und der Renovierung der späteren Wohneigentumsanlage gegründet haben und die - streitgegenständlichen - Renovierungsarbeiten sowohl vor als auch nach Entstehung der werdenden WEG durchgeführt wurden (z.T. entgegen OLG Karlsruhe, ZMR 2000, 56).

Konkurrenz/Nebeneinander von gesetzlicher und vertraglicher Öffnungsklausel

AG Rosenheim, Urteil vom 19.12.2007, 8 C 2090/07, ZMR 2008, 338

Eine strengere Öffnungsklausel in der Teilungserklärung (hier: 80% der Miteigentumsanteile) wird von § 16 Abs.4 WEG nF in Einzelfällen von Instandsetzungsmaßnahmen verdrängt.

Die Beteiligung aller Sondereigentümer an den Kosten der Mängelbeseitigung des Gemeinschaftseigentums über die Finanzierung aus der Rücklage beeinträchtigt keinen Eigentümer unangemessen.

Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 06.10.2008, 102 d C 1062/07, ZMR 2009, 321.

1) Durch Mehrheitsbeschluss kann trotz § 16 Abs. 3 WEG eine Kostenverteilungsregelung der Gemeinschaftsordnung nicht dauerhaft geändert werden. Es fehlt insoweit die Beschlusskompetenz.

2) Ein Beschluss, der die Kostenverteilung ändert, muss angeben, ab wann diese Änderung eintreten soll; außerdem muss ein sachlicher Grund für die Änderung gegeben sein.

Anm.: Hammermeister (InfoM 2009, Seite 75) sieht hier eine dogmatisch richtige und konsequente Entscheidung, konzidiert aber, dass der Gesetzgeber vermutlich anderes im Sinn hatte, als er die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG schuf. Bedauerlich ist, dass die Entscheidung rechtskräftig wurde, weil der Beschluss an diversen anderen Mängeln litt, die seine Ungültigerklärung rechtfertigten. Wenn die Kostenverteilungsregelung in der Gemeinschaftsordnung lediglich die gesetzliche Regelung wiederholt, erscheint es sachgerecht, § 16 Abs. 3 WEG durchaus (analog) anzuwenden. Anderer Auffassung als das Amtsgericht Hamburg sind etwa Greiner, Wohnungseigentumsrecht Rd.-Nr. 210, Niefenführ / Kümmel / Vandenhouten § 10, Rd.-Nr. 26, Elzer in Riecke/Schmid, Fachanwaltskommentar WEG 2008, § 16 Rd.-Nr. 56 ff.

Kostentragungspflicht des Verwalters? Rechtsmittel

LG München I Urteil vom 27.4.2009, 1 S 19129/08

Zulässiges Rechtsmittel gegen die Auferlegung der Kosten des Rechtsstreits auf den Verwalter gemäß § 49 Abs.2 WEG ist die sofortige Beschwerde. Über sie kann, wenn in der Hauptsache Berufung eingelegt wurde und der Verwalter nicht Partei ist, im Berufungsurteil mit entschieden werden.

LG Hamburg Urteil vom 18.2.2009, 318 S 99/08

Der Ex-Verwalter, der trotz fehlender Neubestellung Wohngeldrückstände für die Gemeinschaft einklagt, trägt die gesamten Verfahrenskosten der abzuweisenden Wohngeldklage wegen groben Verschuldens. Auch ein Ex-Verwalter haftet nach § 49 Abs.2 WEG direkt auf die Prozesskosten und nicht als zugleich bloßer vollmachtloser Vertreter der Gemeinschaft, dessen Handeln vom neuen Verwalter oder der Gemeinschaft nicht genehmigt wurde.

LG Köln, Beschluss vom 10.3.2008, 29 T 159/07 WE 2008, 126

- 1. Die isolierte Anfechtung der zulasten des Verwalters gehenden Kostenentscheidung ist zulässig.**
- 2. Hat der WEG-Verwalter die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung nur vor der sicheren erfolgreichen Anfechtbarkeit des geplanten Beschlusses gewarnt, nicht aber eindringlich auf die (Höhe der) Kosten des Beschlussanfechtungsverfahrens hingewiesen, so ist es gerechtfertigt, ihm 1/3 der Prozesskosten direkt aufzuerlegen.**

AG Neuss, Urteil vom 28.1.2008, 101 C 442/07, ZMR 2008, 498

Macht der Verwalter bei der Abstimmung über seine Entlastung von ihm erteilten Vollmachten Gebrauch, ist wegen des bestehenden Stimmrechtsverbotes der Beschluss aufzuheben.

Wegen des Vorliegens eines "groben Verschuldens" sind ihm nach § 49 II WEG die Kosten aufzuerlegen.

Anm: vgl. auch Riecke WE 2008, 148, 149

LG München I Beschluss vom 6.2.2008, 1 T 22613/07, WuM 2008, 243 = NJW 2008, 1823

Eine vorsorgliche Beschlussanfechtung sämtlicher Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bei nicht rechtzeitiger Übersendung des Protokolls führt nach neuem WEG-Recht regelmäßig nicht mehr zu einer kostenmäßigen Privilegierung des Klägers, weil dieser durch Einsichtnahme in die Beschlussammlung Kenntnis von den gefassten Beschlüssen erlangen kann.

Anm: Der Verwalter ist nach § 24 Abs. 7, 8 WEG verpflichtet, eine Beschluss-Sammlung zu führen. Eintragungen sind unverzüglich vorzunehmen und mit Datum zu versehen, wobei eine Eintragung nach einer Woche bereits nicht mehr unverzüglich ist.

Der anfechtende Eigentümer hatte die verlässliche Möglichkeit, bereits wenige Tage nach der Versammlung nachzuprüfen, welche Beschlüsse gefasst wurden. Er musste nicht mehr auf das Protokoll warten. Die Prüfung hätte durch Einsichtnahme erfolgen müssen. Einen Anspruch darauf, dass ihm der Verwalter eine Kopie der Beschluss-Sammlung oder einen Auszug daraus übermittelt, hatte er nicht.

AG Königstein, Urteil vom 21.10.2008, 26 C 850/08 (16), n. v.

Wird aufgrund einer Beschlussvorlage des Verwalters der Antragsteller eines Vorprozesses entgegen der gerichtlichen Kostenentscheidung (hier: keine Erstattung außergerichtlicher Kosten) anteilig mit Anwaltskosten der übrigen Wohnungseigentümer belastet, so trägt der WEG-Verwalter wegen groben Verschuldens die Kosten der notwendigen Beschlussanfechtungsklage.

Anspruch auf Änderung der Kostenverteilung; sonstige Kostenfragen

Brandenburgisches OLG , Urteil vom 5.2.2009, 5 U 32/08

Geht dem Käufer eines Grundstücks auf unabsehbare Zeit die Möglichkeit der Bebauung des von ihm erworbenen Grundstücks verloren, weil dieses in Abänderung des zum Zeitpunkt des Kaufs geltenden Bebauungsplans als Grünfläche ausgewiesen werden soll, stellt dies eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse dar. Aufgrund dieser kann er von den übrigen Miteigentümern (Teilhabern) die Zustimmung zu der Änderung einer Kostenverteilungsregelung verlangen. Diese ist möglich, soweit sie nach billigem Ermessen dem Interesse aller Teilhaber entspricht und aufgrund der Änderung zur „Geschäftsgrundlage“ der bislang geltenden Verwaltungsregelung gehörenden Verhältnisse ein Festhalten an der bisherigen Regelung unerträglich erscheint.

AG Pinneberg Urteil vom 14.12.2007, 60 C 9/07, ZMR 2008, 578

Aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG lässt sich kein Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zur Änderung des Kaltwasser-Verteilungsschlüssels dahingehend herleiten, dass grundsätzlich nach Personen abgerechnet wird, mit Ausnahme der Wohnungen, in denen sich separate Wasseruhren zwecks Erfassung des Verbrauchs befinden.

OLG München, Beschluss vom 24.4.2008, 32 Wx 165/07, ZMR 2008, 567

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG findet auch auf Verfahren Anwendung, die am 1.7.2007 bereits anhängig waren.

Anm: Das Landgericht stellte bei seiner Entscheidung mit Beschluss vom 11.9.2007, auf die bis zum Inkrafttreten von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG n.F. (1.7.2007) geltende Rechtslage (vgl. BGH NJW 2006, 3426,3427) ab. Darauf kann die Entscheidung des Landgerichts nicht (mehr) gestützt werden. Nach der Übergangsvorschrift des § 62 Abs.1 WEG n.F. ist vorliegend zwar das bis zum 30.6.2007 geltende Verfahrensrecht anzuwenden (vgl. Schmid/Kahlen, WEG, Rn. 1 zu § 62). Da ein Verpflichtungsantrag vorliegt, gilt für die Entscheidung in der Sache aber das derzeit geltende materielle Recht (vgl. OLG München, Az. 34 Wx 066/07; Bergerhoff, NZM 2007, 553).

Aber: Ein Antrag auf Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels an Stelle der Änderung der Miteigentumsanteile ist in der Rechtsbeschwerdeinstanz unzulässig (vgl. BayObLGZ 1996, 58,62).

**Wohngeldzahlungen auf das allgemeine Geschäftskonto des WEG-Verwalters;
Aufrechnungsausschluss; Verjährung**

AG Pinneberg, B. vom 29.10.2007, 68 II 52/07, WEG ZMR 2008, 86 ff.

Teilt der Verwalter dem Wohnungseigentümer für die Zahlung von Wohngeldern ein bestimmtes Girokonto mit, so liegt darin lediglich das Einverständnis mit der Überweisung auf dieses Konto, nicht hingegen auf eines anderes, insbesondere nicht auf das Geschäftskonto des Verwalters. Der neuerdings vom OLG Köln vertretenen Gegenauffassung (OLG Köln, Beschluss vom 07.05.2007, 16 Wx 244/06) vermag das Gericht nicht zu folgen.

OLG Hamm, Beschluss vom 3.3.2009, 15 Wx 298/08

Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass gegen einen Wohngeldanspruch die Aufrechnung mit Ansprüchen auch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 670 BGB) ausgeschlossen ist, sofern es sich nicht um eine Notgeschäftsführung im engeren Sinn des § 21 Abs. 2 WEG handelt.

OLG Hamm, Beschluss vom 3.3.2009, 15 W 96/08

- 1) Die Zuerkennung eines Wohngeldanspruchs setzt die Feststellung voraus, welcher konkrete Teilbetrag der Gesamtforderung welcher Jahresabrechnung bzw. welchem Wirtschaftsplan zuzuordnen ist. Der Tatrichter muss die jeweiligen Eigentümerbeschlüsse einschließlich der den in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer betreffenden Einzelabrechnungen bzw. Einzelwirtschaftspläne feststellen.**
- 2) Ein Wohnungseigentümer kann sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht darauf berufen, diejenige Kenntnis von der Entstehung des Wohngeldanspruchs (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB) sei der Wohnungseigentümergeinschaft zuzurechnen, die er selbst in verjährter Zeit in seiner Eigenschaft als GmbH-Geschäftsführer der Verwalterin erlangt hat, ohne während des Laufs der Verjährungsfrist entweder den gegen ihn als Wohnungseigentümer gerichteten Anspruch geltend zu machen oder wegen Interessenkollision das Verwalteramt niederzulegen.**

Vorratsbeschluss zur Kostenverteilung

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19. Februar 2008 – I-3 Wx 1/08 ZMR 2008, 553

Wird die WEG rechtskräftig verpflichtet, der Herstellung eines zweiten Rettungsweges zuzustimmen, so besteht kein Rechtsschutzbedürfnis für eine Kostenregelung hierfür nach § 16 Abs. 2 WEG unter Beteiligung der WEG, wenn der Wohnungseigentümer mit der Regelung nicht einem aktuellen Rechtsschutzziel Geltung verschaffen, sondern lediglich einen „Vorratsbeschluss“ erreichen will, der es ihm ermöglichen soll, irgend wann einmal – womöglich unter dann maßgeblich veränderten Umständen – die Baumaßnahme unter Kostenbeteiligung der WEG durchzuführen.

Anm: Soweit derzeit ersichtlich wäre die Anlegung des Rettungsweges nicht darauf gerichtet, eine (konkrete) Gefahr für die Wohnungseigentumsanlage und deren Bewohner abzuwehren, sondern einzig und allein auf die Beseitigung einer abstrakten Gefährdung

der Beteiligten zu 1 und 2 und ihrer etwaigen Besucher im Falle des Ausbruchs eines Brandes in dem den Beteiligten zu 1 und 2 zugeordneten und ausschließlich von ihnen genutzten Teil des Gebäudes. Dann aber würde sich die Frage einer abweichenden Regelung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG stellen. Es wäre zu gegebener Zeit unter Würdigung der dann maßgeblichen Gesichtspunkte zu prüfen, ob die Beteiligten zu 1 und 2 sich unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben einer Kostenregelung ohne Belastung auch der Beteiligten zu 3 verweigern können (zur Majorisierung vgl. BGH ZMR 2002, 930; BayObLG ZMR 2002, 525; Senat ZMR 2002, 614; KK-WEG-Riecke 2006 § 25 Rdz. 33 ff.; Gottschalg NZM 2005, 91).

Steuerrechtliche Fragen

BFH Beschluss vom 9.12.2008. , IX B 124/08 ZMR 2009, 380

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage können beim einzelnen Wohnungseigentümer erst dann als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Verwalter sie für die Eigentümergemeinschaft tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen verausgabt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind. Die Frage, wann sie als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können, ist unabhängig davon zu beurteilen, wie die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer zur Eigentümergemeinschaft zivilrechtlich einzustufen sind. Sie sind nicht schon im Zeitpunkt der Zahlung an die rechtsfähige Eigentümergemeinschaft als Werbungskosten zu berücksichtigen.

LG Düsseldorf Beschluss vom 8.2.2008, 19 T 489/07, ZMR 2008, 484

(bestätigt AG Neuss ZMR 2007, 898)

Ein Honorar für den Verwalter von jeweils 25,00 € für die Erstellung einer Bescheinigung i. S. von § 35a EStG (haushaltsnahe Dienstleistungen) ist angemessen.

Kammergericht, Beschluss vom 16.4.2009, 24 W 93/08 GE 2009, 723

Die Eigentümer haben Beschlusskompetenz für die Regelung einer Sondervergütung des Verwalters im Zusammenhang mit der Bescheinigung nach § 35a EStG.

Eine Umlegung der Kosten (von 17 Euro netto je Einheit und Jahr sowie ein hälftiger Satz in den Folgejahren bei einer größeren Anlage) auf sämtliche Eigentümer entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ermächtigung des Beirats oder Dritter; Vergleich

BGH, U. v. 28.5.2009, VII ZR 206/07

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem sie ihren vermeintlichen Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung von das Gemeinschafts-eigentum betreffenden Gewährleistungsansprüchen ermächtigt, ist interessengerecht auszulegen.

Handelt es sich bei dem vermeintlichen Verwalter um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nicht wirksam zum Verwalter bestellt werden kann, ist der Beschluss dahin auszulegen, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ermächtigt wird.

OLG Hamburg, Beschluss vom 26.10.2007, 2 Wx 110/02 ZMR 2008, 152.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht einen Verwaltungsbeirat ermächtigen, mit anderen Wohnungseigentümern wegen deren Zahlungsrückstände Vergleichslösungen auszuhandeln oder für den Verband eine entsprechende Vereinbarung mit den Wohnungseigentümern abzuschließen.

AG Düsseldorf, B. vom 31.10.2007, 290 II 224/06 WEG, ZMR 2008, 81 (bestätigt von LG Düsseldorf ZMR 2008, 484)

Der Abschluss eines Prozessvergleichs des Verbandes mit einem Dritten hindert den nachteilig vom Vergleich Betroffenen nicht, den Zustimmungsbeschluss gerichtlich anzufechten.

Sachverhalt: Vor dem Amtsgericht wurde mit einem externen Dritten ein Vergleich mit Widerrufsfrist geschlossen. Die Eigentümerversammlung genehmigte den Vergleichsabschluss. Der Anwalt oder Verwalter widerrufen nicht. Der Beschluss wird erfolgreich angefochten.

Wie ist die Rechtslage zu beurteilen? Liegen prozessuale Fehler vor?

Dem Dritten ist letztlich egal, ob irgendein Gericht zu irgendeinem Zeitpunkt den Genehmigungsbeschluss für unwirksam erklärt. Den Dritten im Falle einer Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses dazu zu bewegen, den Vertrag aufzuheben oder zu modifizieren ist zwar vorstellbar, aber nicht sicher. Insbesondere in diesen Fällen gebietet es daher sowohl anwaltliche Kunst als auch die Fürsorge des Verwalters, in einen Vergleich eine Sicherheitsklausel für den Fall einer gerichtlichen Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses einzubauen. Fehlt es hieran, mag im Einzelfall ein Schadensersatzanspruch vorliegen.

Die **Sicherheitsklausel** lautet (vgl. Elzer ZMR 2008, 83) dahin, dass der Vergleich hinfällig wird, falls der diesem zu Grunde liegende Genehmigungsbeschluss von einem Gericht für ungültig erklärt wird.

Nicht möglich sollte es hingegen sein, diese Wirkung auch einem Zweitbeschluss zu geben. Denn anders als die gerichtliche Entscheidung steht der Beschluss in der Rechtsmacht eines der Vertragspartner des Prozessvergleichs und würde es diesem für eine unabsehbare Zeit erlauben, sich einseitig vom Vertrag einseitig zu lösen.

Beschlussrecht

OLG Köln Beschluss vom 22.6.2009, 16 Wx 266/08

Bei komplizierten Sanierungsmaßnahmen nebst deren Finanzierung und zu erwartenden Änderungsanträgen noch in der Versammlung darf der Verwalter im Einzelfall im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt als Berater hinzuziehen, ohne damit gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung zu verstoßen; dies gilt zumindest solange

kein Wohnungseigentümer etwa nach Auftreten von Interessengegensätzen widerspricht.

OLG Köln, Beschluss vom 17.03.2009, 16 Wx 169/08

Eine Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses kommt trotz formeller Mängel bei der Beschlussfassung nicht in Betracht, wenn die Mängel für die Beschlussfassung nicht kausal geworden sind, z.B. bei Wiederholung der Beschlussfassung. Die fehlende Kausalität ist positiv festzustellen

OLG Frankfurt/M. Beschluss vom 12.11.2008, 20 W 468/07 n. v.

1. Zur Frage, wann von einer Beschlussfassung in einer Wohnungseigentümersammlung ausgegangen werden kann.

2. Informiert der Versammlungsleiter in einer Wohnungseigentümersammlung die Wohnungseigentümer zu einem bestimmten Punkt, ohne dass es zu einer Abstimmung kommt, oder tauschen sich die Wohnungseigentümer über eine bestimmte Angelegenheit aus, treffen sie aber zu dieser keine Bestimmung, existiert kein Wohnungseigentümerbeschluss. Gibt es keinen Beschluss, kann ein solcher auch nicht gerichtlich für ungültig erklärt werden.

OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 18.08.2008, Az. 20 W 426/05, ZMR 2009, 133

Es kann jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG – unabhängig von dem Quorum nach § 24 Abs. 2 WEG– vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung einer ordentlichen Wohnungseigentümersammlung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Im Fall pflichtwidriger Weigerung des Verwalters des Verwalters kann der Anspruch gemäß § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich geltend gemacht werden.

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende kann in analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung dann gestalten, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Die Weigerung des Verwalters ist pflichtwidrig, wenn eine ordnungsgemäße Verwaltung die Aufnahme erfordert.

AG Königstein/Ts, Beschluss vom 16. November 2007, 27 C 955/07, NZM 2008, 171

Ein Beschluss, der von einer WEGem per Telefonkonferenz gefasst wurde, entfaltet keine Rechtswirkung. Gemäß § 23 WEG sind Beschlüsse grundsätzlich in einer Versammlung zu fassen; das Gesetz sieht eine Telefonkonferenz nicht vor. Eine schriftliche Zustimmung aller Eigentümer sei vorliegend ebenfalls nicht erfolgt.

Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung können dann nicht wirksam angefochten werden, wenn der Verwalter eine ihm angetragene und durch die Teilungserklärung erlaubte Vertretung eines Wohnungseigentümers ablehnt, diesem aber noch ausreichend Zeit bleibt, eine anderweitige Vertretung zu finden.

Dem Verwalter kann aufgrund der Ablehnung nicht der Vorwurf entgegengehalten werden, er habe hierdurch für seine Entlastung gesorgt. Der Wohnungseigentümer hätte durch rechtzeitige Vertretung in der Versammlung noch Einfluss auf das Abstimmungsergebnis haben können.

AG Merseburg, Urteil vom 25.4.2008, 21 C 4/07 (21), ZMR 2008, 747

1. Ein Wohnungseigentümer, der in der Vergangenheit komplikationslos den Verwalter mit seiner Vertretung in der Eigentümerversammlung betraut hat, kann nicht darauf vertrauen, dass bei einer erstmaligen Stimmrechtsbindung – hier: Abstimmung mit NEIN zu bestimmten TOPs – wiederum der Verwalter in Vollmacht tätig wird und entsprechend abstimmt.

2. Die Übersendung einer Vollmacht durch den Verwalter stellt noch kein bindendes Angebot zum Abschluss eines Vollmachtsvertrages dar.

3. Selbst bei kurzfristiger erstmaliger Ablehnung der Vertretung durch den Verwalter darf sich der Wohnungseigentümer bei wirksamer Vertreterbeschränkung in der Teilungserklärung nur durch die dort genannten Personen vertreten lassen.

4. Selbst wenn in der Teilungserklärung für jedwede Auseinandersetzung ein „Vorschaltverfahren“ vereinbart ist, so gilt dies nicht für fristgebundene Beschlussanfechtungen.

AG Oldenburg, Urteil vom 19.02.2008 - E10 C 10016/07 (WEG), IMR 2008, 208

Nach § 16 Abs. 4 WEG n.F. können die Wohnungseigentümer beschließen, dass ein Eigentümer einer Wohnung die Sanierungskosten des zur Wohnung gehörigen Balkons - unabhängig von dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel - alleine tragen muss - auch im Hinblick auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile des Balkons.

**Freigabe des Wohnungseigentums durch den Insolvenzverwalter;
Wohngeldzahlungen**

LG Berlin, Beschluss vom 17.08.2007, 55 T 112/06, WEG, ZMR 2008, 244.

Entgegen der Auffassung des AG Mannheim (ZMR 2005, 483) schuldet nach der Freigabe des Sondereigentums aus der Insolvenzmasse durch den Insolvenzverwalter allein der Sondereigentümer Wohngeld einschließlich Sonderumlagen.

OLG Köln Beschluss vom 15.11.2007, 16 Wx 100/07 FGPrax 2008, 55

Nach Insolvenzeröffnung über das Vermögen eines Wohnungseigentümers fällig werdende Wohngelder sind Masseverbindlichkeiten.

AG Wedding, Urteil vom 16.5.2008, 15a C 36/08 ZMR 2008, 751

Der Insolvenzverwalter ist persönlich dem Verband als Massegläubiger schadensersatzpflichtig, wenn er Masseverbindlichkeiten begründet, Mieten einzieht und die ETW nicht freigibt.

Versorgungssperre, kleine und große

OLG Hamm, Beschluss vom :20.12.2007,:15 W 249/07, ZMR 2008, 474

Zur Zulässigkeit der großen Versorgungssperre (Bestätigung von AG Gladbeck ZMR 2007, 734)

AG Gladbeck Beschluss vom 18.9.2006, 18 II 89/05 WEG, ZMR 2007, 734

Ist die 100-fache Durchsetzung individueller Versorgungssperren nicht wirtschaftlich durchführbar, kommt eine „große Versorgungssperre“ in Betracht, die auch wenige nicht zahlungssäumige Wohnungseigentümer erfassen kann, wenn deren isolierte Versorgung technisch nicht realisiert werden kann.

OLG Dresden, Beschluss vom 12.06.2007, 3 W 82/07, ZMR 2008, 140.

Eine Versorgungssperre ist bei Wohngeldrückständen von mindestens 6 Monatsbeiträgen gerechtfertigt und verhältnismäßig. Das Bezahlen der reinen Verbrauchskosten ist ebenso wenig wie die Wiederaufnahme der laufenden Zahlungen geeignet, die Aufhebung der Versorgungssperre zu bewirken.

LG Saarbrücken, Beschluss vom 11.05.2009, Az. 5 T 236/09

1. Eine Versorgungssperre durch den Energieversorger ist keine verbotene Eigenmacht (§ 859 BGB), sie ist nicht besitz-, sondern sie ist vertragsrechtlich zu würdigen.

2. Der aus dem Energiewirtschaftsgesetz (§§ 36 Abs. 1 S. 1; 2 Abs. 1, 1 Abs. 1 EnWG) ableitbare Kontrahierungszwang eines Energiegrundversorgungsunternehmens gibt dem Endverbraucher einen Anspruch auf Abschluss eines Versorgungsvertrages, nicht aber eine Forderung auf Lieferung von Energie außerhalb einer vertraglichen Beziehung.

Anm: Die Entscheidung hat indirekt auch Bedeutung insbesondere für vermietende Eigentümer

Außenhaftung der Wohnungseigentümer für Kosten der Wasserver- und -entsorgung

BGH, Urteil vom 18.06.2009, Az. VII ZR 196/08

§ 10 Abs. 6 und § 10 Abs. 8 WEG stehen einer durch Landesgesetz angeordneten gesamtschuldnerischen persönlichen Haftung der

Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks für die Entgelte für Abfallentsorgung und Straßenreinigung nicht entgegen.

KG Urteil vom 12.2.2008, 27 U 36/07 ZMR 2008, 557

1. Die Annahme einer gesamtschuldnerischen vertraglichen Außenhaftung einzelner Wohnungseigentümer für die von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt, d.h. gemeinschaftlich bezogenen Leistungen (hier: Wasserver- und -entsorgung über ein gemeinschaftliches Leitungsnetz) kommt seit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur – nunmehr bejahten - Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (BGH, V ZB 32/05, Beschluss vom 2.6.2005 ZMR 2005, 547) und aufgrund des zum 1.7.2007 geänderten Wohnungseigentumsgesetzes grundsätzlich nicht mehr in Betracht.

2. Die Regelung in § 10 Abs. 8 WEG über eine Außenhaftung jedes Wohnungseigentümers nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils ist auch auf vor dem 1.7.2007 begründete Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden

Zwangsverwaltung, Zwangshypothek

BGH Beschluss vom 20.11.2008 V ZB 81/08 NJW 2009, 598

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung findet auch auf Zwangsverwaltungsverfahren, die am 30. Juni 2007 anhängig waren, weiterhin in seiner an diesem Tage geltenden Fassung Anwendung.

Dass mehrere Zwangsverwaltungsverfahren, die dieselbe Eigentumswohnungsanlage betreffen, gemeinsam betrieben werden, führt nicht dazu, dass der Erlös aus der Verwaltung einzelner Einheiten von dem Zwangsverwalter dazu verwendet werden könnte, das auf andere Einheiten entfallende Hausgeld zu bezahlen.

AG Lampertheim, Beschluss vom 8.4.2008, 4 C 1/08 (09), ZMR 2008, 746

Der Zwangsverwalter schuldet die sich aus § 28 Abs.5 WEG sich ergebenden Kosten, inkl. Abrechnungsspitze, ohne dass es eines Teilungsplans bedarf (§ 156 Abs.1 Satz 2 ZVG)

LG Düsseldorf, Beschluss vom 16.07.2008, Az. 19 T 113/08, ZMR 2008, 819

Haben Wohnungseigentümer gegenüber einem Miteigentümer einen Vollstreckungstitel erwirkt, haben sie ein Rechtsschutzinteresse an der Eintragung einer Zwangshypothek auf dem betreffenden Miteigentumsanteil, die der Sicherung für den Fall der freihändigen Veräußerung dient. Eine analoge Anwendung der GBO, wonach öffentliche Lasten nicht eingetragen werden, kommt nicht in Betracht, da die öffentliche Grundstückslast nicht mit Zahlungsrückständen des veräußernden Miteigentümers vergleichbar ist. Der Erwerber haftet für die öffentlichen Lasten, nicht aber für Zahlungsrückstände des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

AG Schöneberg, Urteil vom 25.9.2008, 77 C 55/08, ZMR 2009, 157

Der Zwangsverwalter ist bei Massearmut und beendetem Zwangsverwaltungsverfahren nicht zur Zahlung weiterer Hausgelder verpflichtet (Abgrenzung zu OLG Hamm ZMR 2004, 456). Seit 1.7.2007 sind Hausgeldforderungen nicht mehr als Ausgaben der Verwaltung (§ 155 ZVG) anzusehen.

Zwangsversteigerung, neues Recht

Neue gesetzliche Regelung:

Im **Gesetz zur Reform des Kontopfändungsschutzes** finden sich Änderungen des **WEG** und des **ZVG** wegen des Einheitswerts. Der BR hat dem am 15.5.2009 zugestimmt. Nach Art. 10 des Gesetzes kommen die Änderungen allerdings erst in einem Jahr.

Artikel 8

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die **Drucksache 376/09**

Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 10 Abs. 3 Satz 1 werden der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Absatz 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen.“

Artikel 9

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

In § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.“

BGH, B. v. 10.7.2009, V ZB 48/09

Das Vollstreckungsgericht ist nicht verpflichtet, einen Vorschuss anzufordern und dazu die Finanzbehörde um Mitteilungen des Einheitswerts zu ersuchen. Es darf vielmehr die Festsetzung des Verkehrswerts nach § 74a ZVG abwarten, muss dann allerdings auch die Entscheidung über einen Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren in der Rangklasse nach § 10 Abs.1 Nr.2 ZVG bis dahin zurückstellen (Senat, Beschl. v. 7. Mai 2009, V ZB 142/08). Denn der Nachweis, dass die Wertgrenze des § 10 Abs.3 ZVG überschritten ist, kann auch mit dem Beschluss des Vollstreckungsgerichts über den Verkehrswert nach § 74a ZVG geführt werden (Senat, Beschl. v. 2. April 2009, V ZB 157/08)

BGH, Beschluss vom 07.05.2009, Az. V ZB 142/08

a. Über einen Beitritt einer Wohnungseigentümergeinschaft in der Rangklasse nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG darf erst entschieden werden, wenn entweder der Einheitswertbescheid nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG erfolgreich angefordert oder der Verkehrswert nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG festgesetzt ist.

b. Der nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG mitgeteilte Einheitswert ist für die Entscheidung über die Anordnung der Zwangsversteigerung oder einen Beitritt in der Rangklasse nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verwertbar.

BGH, Beschluss vom 07.05.2009, Az. V ZB 12/09

Bei der Grundstücksversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist das Einzelausgebot der Miteigentumsanteile unzulässig

BGH, Beschluss vom 2.4.2009, V ZB 157/08

Dass die von § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG für einen Beitritt der Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Zwangsversteigerungsverfahren im Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verlangte Wertgrenze von 3 % des Einheitswerts überschritten ist, kann dadurch bewiesen werden, dass die Forderung wegen der der Beitritt beantragt wird, 3% des rechtskräftig festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts übersteigt.

BGH, Beschluss vom 21.02.2008 - V ZB 123/07, ZMR 2008, 385 = IMR 2008, 138

Verfahren in Zwangsversteigerungssachen sind i.S. von § 62 Abs. 1 WEG ab dem Erlass des Anordnungsbeschlusses (§ 20 Abs. 1 ZVG) bei Gericht anhängig. Insoweit ist nicht auf das Einzelverfahren, sondern auf das Gesamtverfahren abzustellen (so auch Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 179; a. A. Elzer ZAP 2007, 1025, 1032).

BGH, Beschluss vom 24. 1. 2008 - V ZB 99/07, NZM 2008, 209 = MietRB 2008, 107 = ZMR 2008, 471 = NJW-RR 2008, 679 = GE 2008, 474

Einem Schuldner, dem gemäß § 149 Abs.1 ZVG eine Eigentumswohnung belassen wurde, kann von dem Vollstreckungsgericht nicht deshalb nach § 149 Abs.2 ZVG die Räumung aufgegeben werden, weil der Schuldner das auf sein Wohnungseigentum entfallende laufende Wohngeld nicht bezahlt.

BGH v. 17.4.2008 - V ZB 13/08 ZMR 2008. 724

- 1. Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG muss (durch Vorlage des Einheitswertbescheids) in der Form des § 16 Abs. 2 ZVG nachgewiesen werden.**
- 2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann dem wegen Hausgeldrückständen in der Rangklasse 5 (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren später in der Rangklasse 2 (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) beitreten, wenn die Finanzbehörde dem Vollstreckungsgericht auf sein zu stellendes Ersuchen nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG den Einheitswertbescheid vorgelegt und sie die übrigen Voraussetzungen nach § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG glaubhaft gemacht hat.**

LG Itzehoe Beschluss vom 28.7.2008, 11 T 11/08 ZMR 2008, 913

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat im Hinblick auf die Bestimmungen des § 10 ZVG ein nachvollziehbares Interesse an einer getrennten Geltendmachung ihrer Wohngeldansprüche, wenn die einzelnen Verfahren betreffen unterschiedliche Wohneinheiten desselben Eigentümers betreffen.

LG Hamburg Beschluss vom 25.4.2008, 318 T 24/08, ZMR 2008, 572

- 1. Die Verpflichtung zur Entfernung des Garagengebäudes ist eine als vertretbare Handlung nach § 887 ZPO zu vollstreckende Maßnahme.**
- 2. Hängt die geschuldete Maßnahme aber davon ab, dass ein Dritter sie duldet, ist sie als nicht vertretbare Handlung nach § 888 ZPO zu vollstrecken.**
- 3. Im Vollstreckungsverfahren kann eine Verpflichtung der Mieter nicht erwirkt werden.**

BGH Beschluss vom 27.11.2008, I ZB 46/08 WuM 2009, 142

Ein Gläubiger kann aus einem Vollstreckungstitel, der den Schuldner zur Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichtet, nicht verlangen, dass der Schuldner die Namen und Anschriften der Personen bekannt gibt, an die er das zu beseitigende Gebäude vermietet hat. Dementsprechend kann gegen den Schuldner, der sich weigert, die von dem Gläubiger nachgefragten Namen und Adressen mitzuteilen, kein Zwangsmittel nach § 888 Abs.1 ZPO festgesetzt werden.

AG Kerpen Urteil vom 14.7.2008, 26 C 27/2008 n. v.

Dinglicher Arrest wegen nach ZVG privilegierter Wohngeldforderungen

1. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber durch die Neuregelung der Rangfolge in § 10 Abs. 1 ZVG - vgl. dort die Nr. 2 - die Gläubiger bezüglich fälliger Ansprüche auf Zahlung der Beiträge gemäß § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 WEG hat privilegieren wollen.

2. Diese Entscheidung des Gesetzgebers ist auch bei der Frage, ob ausnahmsweise ein Arrestgrund angenommen werden kann, zu respektieren. Dies ist erst recht dann der Fall, wenn über das Vermögen des Schuldners (und Wohnungseigentümers) ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Denn in diesen Fällen kann die Wohnungseigentümergeinschaft wegen § 240 ZPO regelmäßig keinen Titel mehr gegen den Wohnungseigentümer erstreiten. Die Gemeinschaft ist regelmäßig auch nicht in der Lage selbst ein Zwangsversteigerungsverfahren einzuleiten oder sich einem solchen anzuschließen

LG Saarbrücken, Urteil vom 27.05.2009, Az. 5 S 26/08

1. Ein Wohnungseigentümer, der seine Eigentumswohnung gemäß § 90 ZVG in einer Zwangsversteigerung erworben hat, ist auch dann zur Zahlung der nach dem Eigentumserwerb fällig gewordenen Raten einer Sonderumlage verpflichtet, wenn die Sonderumlage bereits vor dem Eigentumserwerb beschlossen worden ist.

2. § 56 S. 2 ZVG, wonach der Ersteher von dem Zuschlag an die Lasten der im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Eigentumswohnung trägt, steht der Zahlungspflicht nicht entgegen.

3. Ein solcher Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht nichtig und er belastet den Erwerber in der Regel auch nicht unbillig.

Beachtung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach LBauO;
Rauchwarnmelder

OLG Frankfurt vom 17.7.2008, 20 W 325/06 DWE 2009, 63

Brand- und Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grunde gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Für diese rechtliche Qualifikation ist es unbeachtlich, dass sich die Melder innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befinden. Die Gemeinschaft hat Beschlusskompetenz zur Erweiterung bzw. zum Einbau der Melder.

AG Ahrensburg, Urteil vom 25.9.2008, 37 C 11/08, ZMR 2009, 78

- 1. Rauchwarnmelder dienen auch der Sicherheit des Gebäudes. Durch sie sollen nicht nur die in den Räumen befindlichen Personen/Bewohner geschützt werden.**
- 2. Auch wenn Rauchwarnmelder in den Räumen des Sondereigentums angebracht werden, handelt es sich insoweit um Gemeinschaftseigentum; sie sind nicht sondereigentumsfähig.**
- 3. Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel/Anpassungsvereinbarung, so können die Kosten statt nach Miteigentumsanteilen auch nach der Zahl der in der Wohnung verbauten Rauchwarnmelder im Verhältnis zur Gesamtzahl der Melder verteilt werden.**
- 4. Der Einbau von Rauchwarnmeldern bereits im Jahr vor Ablauf der Frist der maßgeblichen Landesbauordnung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.**

Anm: zu Einzelheiten vgl. J.-H. Schmidt/R. Breiholdt/O. Riecke ZMR 2008, 341ff, und **OLG Frankfurt DWE 2009, 63**; Breiholdt HbgGE 2008, 250; zum Mietrecht vgl. Kinne GE 2008, 1029, Harsch WuM 2008, 521.

AG Rendsburg Urteil vom 30.10.2008, 18 C 545/08, ZMR 2009, 239

Rauchwarnmelder sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Hat ein Wohnungseigentümer bereits deutlich teurere Melder installiert, soll er ausnahmsweise nicht verpflichtet werden können, die von der Gemeinschaft ausgewählten Geräte zu dulden. Eine Kostenverteilung nach Zahl der je Wohnung verbauten Melder ist nicht zu beanstanden.

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 13.6.2008, 716C C89/08, ZMR 2009, 47

Der Nutzer ist verpflichtet den Mitarbeitern eines Fachunternehmens Zugang zur Wohnung zu gewähren und den Einbau von zertifizierten batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern zu dulden.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.7.2008, 20 W 325/06 DWE 2009, 63

Brand- und Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grunde gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Für diese rechtliche Qualifikation ist es unbeachtlich, dass sich die Melder innerhalb des räumlichen Bereichs des Sondereigentums befinden. Die Gemeinschaft hat Beschlusskompetenz zur Erweiterung bzw. zum Einbau der Melder.

VG München, Urteil vom 29.5.2008, M 11 K 07.6087, DWE 2009, 22

Bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen kommen (nachträgliche) Brandschutzanforderungen nach Art. 60 Abs. 5 BayBO a.F. (= Art. 55 Abs. 2 BayBO n.F.) grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn beide Rettungswege entweder nicht vorhanden sind oder Mängel aufweisen .

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern in Wohnungen normiert die Bayerische Bauordnung - anders als in verschiedenen anderen neueren Landesbauordnungen - bisher allerdings nicht. Die Ausstattung von „Wohnungen, Häusern und Werkstätten“ mit Rauchwarnmeldern wird den Bürgern lediglich empfohlen.

OVG Hamburg Beschluss vom 1.7.2008, 1 Bf 250/07, ZMR 2009, 567

Feuerwehreinsätze wegen des Fehlalarms einer Brandmeldeanlage sind auch dann gebührenpflichtig, wenn die Anlage zwar im überwiegenden öffentlichen Interesse eingerichtet wurde, sie aber auch privaten Interessen dient.

OVG Schleswig vom 23.2.2000, 2 K 20/97

Auch wenn die Vorsorgeleistungen für größere Notfalleinsätze - ebenso wie Vorsorgeleistungen für den herkömmlichen Rettungsdienst - für die Allgemeinheit von Bedeutung und Interesse sind, sind es letztlich diejenigen, die den Rettungsdienst in Anspruch nehmen müssen, denen die getroffene Vorsorge allein zugute kommt. Dies rechtfertigt, die öffentliche Hand zu entlasten und dem Personenkreis, dem die Leistungen zurechenbar sind, allein die Kosten aufzubürden.

Keine Einwände lassen sich weiterhin dagegen erheben, dass die Aufwendungen für sog. Fehleinsätze in den gebührenpflichtigen Aufwand einbezogen wurden. Diese Aufwendungen sind betriebsbedingt. Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 RDG ist Rettungsdienst die bedarfsgerechte und leistungsfähige Sicherstellung von Notfallrettungen und Krankentransport in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft. Diese Definition verdeutlicht, dass die öffentliche Einrichtung Rettungsdienst das Versorgungssystem als Ganzes umfasst.

Sog. Fehleinsätze, sei es, dass der Verletzte eines Transports nicht bedarf bzw. es ablehnt, transportiert zu werden oder sei es, weil niemand am Einsatzort angetroffen wird, sind unvermeidlich.

Verwalterzustimmung

AG Siegburg, Urteil vom 2.5.2008, 150 C 36/07 (nicht rkr.) ZMR 2009, 240

Auch wenn sich die Wohnungseigentümerversammlung mit der Frage der Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung befasst hat, bleibt der Verwalter passivlegitimiert (vgl. auch OLG Zweibrücken ZMR 1994, 419).

Der Verwalter kann die Zustimmung zur Veräußerung - auch wenn diese auf einen wichtigen Grund beschränkt ist - verweigern, wenn folgende Gründe in der Person des Erwerbers und Miteigentümers gegeben sind:

- **4 Monate Wohngeldrückstand nebst Zahlungsklagen**
- **Eigenmächtige Einberufung von Eigentümerversammlungen**
- **Negatives Verhalten in der Nachbargemeinschaft und geplanter Sturz des Verwalters**
- **Bauliche rechtswidrige Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum**
- **Verurteilung wegen Betrugs im Rahmen der Vermietung einer Wohnung**

Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher

OLG München, Beschluss vom 25. 9. 2008, 32 Wx 118/08, ZMR 2009, 137

Eine teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist jedenfalls dann ein Verbraucher i. S. des § 13 BGB, wenn an dieser nicht ausschließlich Unternehmer beteiligt sind. Auch das Halten einer Wohnung oder Teileigentums, um über dauerhafte Vermietung und Verpachtung erhebliche regelmäßige und dauerhafte Mieteinnahmen zu erzielen, ist Verwaltung eigenen Vermögens und stellt unabhängig von der Höhe der verwalteten Werte grundsätzlich keine unternehmerische Tätigkeit dar.

Anmerkung::

Der Verwaltervertrag wird zwischen dem Verband (vgl. § 10 Abs.6 Satz 4 WEG) „Wohnungseigentümergeinschaft“ und dem Verwalter geschlossen. Es ist ein Vertrag zugunsten Dritter, nach a. A. ein Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte. Die Wohnungseigentümer selbst sind nicht Vertragspartner. § 27 Abs.3 Satz 2, 3 WEG regelt: „Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.“

Richtiges Vorgehen daher:

1. Beschluss der Eigentümer über Vertrag

- Vertragsinhalt
- Vertretungsmacht für Abschluss

2. Unterschrift der zur Vertretung bestimmten Eigentümer N.N.

Bei einigen typischen Regelungsgegenständen in Verwalterverträgen hat die Unterscheidung Verbraucher oder Unternehmer keine Relevanz, dh es findet keine Kontrolle nach AGB-Recht statt oder die §§ 308, 309 BGB führen zum selben Ergebnis wie die Generalklausel des § 307 BGB:

So hat der Verwalter die **Gemeinschaftskonten** allein auf den Namen der Gemeinschaft als Kontoinhaberin zu eröffnen und zu führen sowie vom Vermögen Dritter (insbesondere auch anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften) getrennt zu halten.

Ansonsten gilt:

Für die Beurteilung, ob jemand „Verbraucher“ ist, muss klar sein, dass es sich insoweit nicht um ein persönliches Merkmal handelt, das jemandem für alle Fälle und immer anhaftet, sondern eher um eine Rolle.

Wenn rollensoziologische Merkmale relevant sind und § 13 BGB nur Rechtsgeschäfte von seinem Anwendungsbereich ausnimmt, die selbständigen (!) beruflichen Zwecken dienen (vgl. Bülow/Artz NJW 2000, 2050), wird auch der Verwaltervertrag idR zum Verbrauchervertrag

Wenn der Verband keine gewerbliche oder selbständige Tätigkeit ausübt, ist er Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Dies gilt auch dann, wenn der Verband (fast) nur aus Unternehmern als Sondereigentümern besteht.

Verbraucherschutz kommt nur dann nicht zum Tragen, wenn der von Unternehmern dominierte Verband sich beim Berufen hierauf treuwidrig verhielte (vgl. BGH MDR 2005, 568 zu Agenturgeschäften: Diese sind im Gebrauchtwagenhandel mit Verbrauchern nicht generell, sondern nur dann als Umgehungsgeschäfte anzusehen, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise der Gebrauchtwagenhändler als der Verkäufer des Fahrzeugs anzusehen ist. Entscheidende Bedeutung kommt hierbei der Frage zu, ob der Händler oder der als Verkäufer in Erscheinung tretende Fahrzeugeigentümer das wirtschaftliche Risiko des Verkaufs zu tragen hat).

Dagegen vertritt das LG Rostock ZMR 2007, 731 die Ansicht:

1. *Nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens am Rechtsverkehr teil, so ist sie kein Verbraucher im Sinne von § 13 BGB.*
2. *Ein Verbraucher bleibt auch dann Verbraucher im Rechtssinne, wenn er sich eines Unternehmers als rechtsgeschäftlichen Vertreters bedient.*

Begründung: Die Frage, ob die WEGem. Verbraucher ist und deshalb gemäß § 310 BGB eine Inhaltskontrolle eröffnet ist, kann nicht offenbleiben, obwohl für die WEGem. der Verwalter gehandelt hat. Weder aus dem Gesetz noch der Rechtsprechung lässt sich entnehmen, dass die Verbraucherschutzvorschriften unanwendbar sind, wenn sich ein Verbraucher eines Unternehmers als Vertreter bedient.

Eine WEGem. ist kein Verbraucher im Sinne von § 13 BGB. Nachdem der BGH (ZMR 2005, 547) sie für rechtsfähig erklärt hat, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens am Rechtsverkehr teilnimmt, unterfällt sie bereits dem Wortlaut nach nicht § 13 BGB. Diese Gesetzesnorm knüpft den Verbraucherstatus an den terminus technicus natürliche Person.

Kritik: Auch wenn die WEGem. kein Verbraucher wäre, ist sie **jedenfalls nicht Unternehmer im Sinne von § 14 BGB.**

Der Anwendungsbereich der besonderen Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB wäre nach § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB eröffnet gewesen. Die Laufzeit- und Verlängerungsklauseln sind daher unwirksam.

Die gesetzlichen Definitionen des Verbraucher- und Unternehmerbegriffs in §§ 13, 14 BGB beruhen auf europäischen Richtlinien (PWW-Prütting § 13 Rn. 2 ff).

Diese schließen es nicht aus, Personenvereinigungen, die rechtsfähig, aber keine juristischen Personen sind, als Verbraucher anzusehen, weil sie lediglich einen Mindeststandard vorgeben (Heinrichs/Ellenberger in Palandt 67. Aufl. § 13 Rn. 2 ausdrücklich gegen LG Rostock, Tonner, WuB I E 2. § 1 VerbrKrG 3.02).

Deswegen hat der BGH (NJW 2002, 368) eine GbR, die wie die WEGem als teilrechtsfähig (BGH ZMR 2001, 338) angesehen wird, als Verbraucher angesehen.

Dies beruht auf der Erwägung, dass der teilrechtsfähige Zusammenschluss von Verbrauchern zu einem nicht gewerblichen Zweck deren Schutzbedürftigkeit im Sinne des Verbraucherschutzrechts nicht entfallen lässt.

Warum sollte dies bei einer WEG anders sein (ebenso BeckOK BGB/Schmidt-Räntsch, § 13 Rz. 6; K. Schmidt, JuS 2006, 1, 5; **a. A.** PWW-Prütting § 14 Rn. 6 WEGem als „möglicher“ Unternehmer)?

Die WEGem ist sogar Verbraucher oder zumindest wie ein solcher zu behandeln (vgl. Armbrüster, ZWE 2007, 290, 291; ders. GE 2007, 420, 424). Dies hat Auswirkungen für den Inhalt des Verwaltervertrags. Er unterfällt neben einer Inhaltskontrolle nach dem deutschen AGB-Recht auch einer Missbrauchskontrolle nach europäischem Recht (§ 310 Abs. 3 BGB i.V.m. Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen).

Entziehungsbeschluss, Abmahnung

LG München I Urteil vom 6.10.2008, 1 S 6883/08, ZWE 2009, 35

Ein Abmahnbeschluss zur Vorbereitung eines Entziehungsverfahrens nach § 18 WEG muss das Verhalten, wegen dem abgemahnt wird, hinreichend bestimmt bezeichnen. Darüber hinaus muss das Verhalten generell geeignet sein, um als Grundlage für ein Entziehungsverfahren dienen zu können. Im übrigen wird im Anfechtungsverfahren der Abmahnbeschluss nur auf seine formelle Richtigkeit überprüft. Nicht geprüft wird, ob die erhobenen Vorwürfe zutreffend sind.

Zustellung an Ex-Verwalter; Vorschuss für Ersatzzustellbevollmächtigten

LG Hamburg, Urteil vom 11.02.2009, Az. 318 S 88/08

Geriert sich der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft, dessen Bestellung bereits abgelaufen ist, weiterhin als Verwalter, und weist er in der Eigentümerversammlung auf den Umstand hin, nicht mehr als Verwalter bestellt zu sein, so kann ihm eine Klage als Zustellungsvertreter für die Wohnungseigentümer nicht mehr wirksam zugestellt werden. Die Stellung als Zustellbevollmächtigter knüpft an die tatsächliche Verwalterstellung an.

AG Dortmund, Beschluss vom 26.10.2008, Az. 512 C 39/08, NJW 2009, 85 = NZM 2008, 938

In Verfahren, in denen es um die Wiederwahl des Verwalters geht, ist eine Zustellung an diesen nicht möglich. Dementsprechend muss ein Ersatzzustellungsbevollmächtigter gewählt oder vom Gericht bestimmt werden. Gleichzeitig ist auch eine Vorschusszahlung an den Ersatzzustellungsbevollmächtigten anzuordnen. Hierbei handelt es sich nicht um Kosten des Rechtsstreits, sondern um Kosten der Verwaltung.

Verwalterhaftung, strafbare Handlungen

Amtsgericht Neumarkt i. d. OPf., Urteil vom 30.9.2008, 20 Ds 305 Js 15651/07

Urkundenfälschung, Betrug und falsche eidesstattlicher Versicherung durch WEG-Verwalter rechtfertigen eine Freiheitsstrafe von einem Jahr bei günstiger Sozialprognose. Die planmäßige und zielgerichtete Vorgehensweise des Angeklagten bei Begehung der geschilderten Straftat, welche von hoher krimineller Energie und 1 beträchtlicher Skrupellosigkeit des Angeklagten zeugt, ist straferschwerend zu werten

BGH Beschluss vom 2.4.2008, 5 StR 129/07

Ist im Wärmepreis, der vom Wärmelieferanten dem Mieter in Rechnung gestellt wird ein verdeckter Gewinn enthalten, so darf der Vermieter hieran nicht im Wege des Kickbackgeschäfts partizipieren; falls doch macht er sich bereits des zumindest versuchten Betrugs strafbar.

Anm: Dies gilt entsprechend für WEG- und Hausverwalter

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 4.1.2008, 980 II 210/04 n. v.

(nicht rkr; zur Zeit LG Hamburg 318 T 12/08)

Unterlässt es der WEG-Verwalter über einen positiven Befund des beauftragten Architekten (hier: betreffend echten Hausschwamm) nach Deckenöffnung zeitnah im Rahmen einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zu unterrichten, so verstößt dies gegen seine Hinweis- und Informationspflichten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Vorlage des Berichts bei aufklärungsrichtigem Verhalten in der Versammlung über das weitere Vorgehen zumindest diskutiert worden wäre.

Die Verletzung der Hinweis- und Informationspflichten ist jedoch dann nicht schadenskausal, wenn bei zu erwartendem rechtmäßigen Alternativverhalten der Eigentümer keine Komplettuntersuchung des gesamten Objekts beschlossen worden wäre, da optisch keinerlei Anhaltspunkte bestanden wo überall Schwammbefall zu erwarten war.

Die Auswahl eines renommierten Holz- und Bautenschutzunternehmens ist nicht pflichtwidrig (kein Auswahlverschulden). Eine endoskopische Untersuchung vor Ablauf der gekündigten Schwammversicherung wäre bei nur 12 verbleibenden Arbeitstagen nicht möglich gewesen.

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 26.2.2008, 980 II 124/06 n. v.

An einer Pflichtverletzung des WEG-Verwalters fehlt es, wenn zeitnah zur Meldung eines „rauschenden Rohres“ ein Fachunternehmen mit der Fehlersuche beauftragt wurde, mehrfach bei diesem nachgefragt und trotzdem der unterirdische Rohrbruch nicht zeitnah entdeckt wurde.

Derr Handwerker ist nicht Erfüllungsgehilfe des WEG-Verwalters.

Der Verwalter als technischer Laie hat lediglich rechtzeitig ein geeignetes Unternehmen zu beauftragen.



Eine gravierende Pflichtverletzung, die einen wichtigen Grund zur Abberufung der Verwaltung beinhaltet, ist dann gegeben, wenn die Verwaltung mehrere Jahre lang keinerlei Aktivitäten entfaltet, um ihre Verpflichtungen aus einem gerichtlichen Vergleich zur Neuverteilung laufender Kosten sowie zu Abrechnungserstellungen umzusetzen.

AG Dortmund, Urteil vom 05.02.2009, Az. 513 C 58/08 n. v.

Der einzelne Wohnungseigentümer, der Rechte und Ansprüche aus einem Verwaltervertrag, den die Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Verwalter geschlossen hat, geltend macht, hat gegen den Verwalter keinen Anspruch auf Rückzahlung eventuell unberechtigter Abhebungen vom Gemeinschaftskonto an die Wohnungseigentümer, wenn er nicht ermächtigt ist. Bei einem Vertrag, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betrifft (hierzu gehört der Verwaltervertrag) sind Parteien zum einen die rechtsfähige Gemeinschaft und auf der anderen Seite ein Dritter. Der einzelne Wohnungseigentümer muss seine Berechtigung für die Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft aus Vertrag oder durch Beschluss nachweisen.

Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan

LG München I, Beschluss vom 10.11.2008, 1 T 4472/08 n. v.

Delegation bei Instandsetzungsmaßnahmen auf die Verwaltung

1. Die Jahresabrechnung ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn sie für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne sachkundige Hilfe nicht mehr nachvollziehbar ist.

2. Auf eine unzulässige Abweichung des Wirtschaftsplanes / der Jahresabrechnung vom Kalenderjahr darf sich ein Wohnungseigentümer gemäß § 242 BGB nicht berufen, wenn eine langjährige Übung besteht, der anfechtende Wohnungseigentümer zuvor noch nicht ernsthaft und nachhaltig eine Änderung verlangt hatte und ihm auch keine erheblichen Nachteile durch die Abweichung drohen. Der Wohnungseigentümer kann dann lediglich für künftige Pläne und Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangen.

3. Grundsätzlich ist die Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ von Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümerversammlung vorbehalten. Nur in engen Grenzen ist es möglich, die Vergabe und Durchführung eines Sanierungsauftrages durch Mehrheitsbeschluss auf die Hausverwaltung zu delegieren. Voraussetzung ist, dass die Ermächtigung zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung bleibt.

OLG München, Beschluss vom 17.2.2009, 32 Wx 164/08 n. v.

- 1. Setzt sich ein Wohnungseigentümer gegen einen Wirtschaftsplan zur Wehr, dem in Fortsetzung einer langjährig geübten Verfahrensgepflogenheit nicht das Kalenderjahr zu Grunde liegt, so handelt er treuwidrig, wenn er den Übergang zu dem vom Gesetz oder der Teilungserklärung vorgesehenen Zeitraum nicht vor der Herstellung der Abrechnung einfordert und mit der Auswahl des Abrechnungszeitraumes keine materiellen Nachteile für ihn verbunden sind.**
- 2. Führen Fehler im Wirtschaftsplan dazu, dass nur verhältnismäßig geringfügige laufende Mehrbelastungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer zukommen, führen diese Fehler nicht schon zu einer Anfechtbarkeit des Wirtschaftsplans, da der Ausgleich durch die Jahresabrechnung erfolgt.**
- 3. Bei Auftragsvergabe an einen Architekten oder Bauingenieur verstößt die Unterlassung der Einholung von Vergleichsangeboten jedenfalls dann nicht gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sich das Angebot bei überschlüssiger Berechnung im Bereich des Mindesthonorars nach der HOAI bewegt.**

Unterlassungsansprüche, Verjährung

OLG Düsseldorf , Beschluss vom 12.03.2009 Az.: I-3 Wx 60/08 WE 2009, 128

Der Anspruch auf Herstellung eines erstmaligen ordnungs-gemäßen Zustandes der Wohnanlage unterliegt der drei-jährigen Regelverjährung des § 195 BGB. Die Verjährungsfrist beginnt zu dem Zeitpunkt, in dem der Gläubiger von dem Anspruch Kenntnis erlangt oder seine Unkenntnis auf grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist. Ist der Gläubiger Zweiterwerber, so muss er sich die Kenntnis seines Rechtsvorgängers bzw. dessen fahrlässige Unkenntnis zurechnen lassen.

LG Hamburg Urteil vom 4.3.2009, 318 S 29/08

Ein Wohnungseigentümer, der eine Satellitenanlage installieren will, kann in der Regel auf einen bestehenden Kabelanschluss verwiesen werden, es sei denn, dass ein besonderes Informationsinteresse des Wohnungseigentümers besteht, was insbesondere bei Wohnungseigentümern ausländischer Staatsangehörigkeit angenommen wird, deren Heimatprogramme nicht oder nur in geringer Zahl in das deutsche Kabelnetz eingespeist werden (OLG Celle, NJOZ 2006, 3283; OLG München, ZMR 2006, 309).

Der in der Aufstellung der Parabolantenne auf dem Balkon liegende Gebrauch des Sondereigentums führt zu einem Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinausgeht

LG Köln, Urteil vom 08.01.2009, Az. 29 S 67/08 n. v..

Die Anfertigung von Fotografien einer im Sondereigentum stehenden und

ansonsten kaum einsehbarer Dachterrasse einer Penthousewohnung verletzt das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Eigentümers, soweit auf ihnen der zur Eigentumswohnung gehörende Saunabereich abgebildet wird. Die Ablichtung eines der Privat- und Intimsphäre im besonderen Maße gewidmeten Raumes ist in der Regel unzulässig. Eine derartige Fotografie ist auch nicht durch den Zweck gerechtfertigt, diese auf einer Eigentümerversammlung zur Dokumentation des statischen Zustands der Dachterrasse zu veröffentlichen, da hierfür die Ablichtung der Sauna nicht erforderlich ist.

OLG Hamm, Beschluss vom 04.12.2008, Az. 15 Wx 198/08 n. v.

Der zivilrechtliche Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch unter Wohnungseigentümern ist ein Anspruch, der der Verjährung unterliegt. Insoweit ist der Rechtsprechung des BGH zu folgen. Der Anspruch ist gerade kein Anspruch aus eingetragenen Recht, der von der Verjährung ausgenommen ist. Nach der Schuldrechtsreform gilt für den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nicht mehr die dreißigjährige sondern die dreijährige Verjährungsfrist.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 05. 12 2008 – I-3 Wx 158/08 ZfIR 2009, 151

Die für die rechtlichen Verhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft geltende gesteigerte Treuepflicht kann es im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gebieten, gegenüber Ansprüchen einzelner Wohnungseigentümer (hier: Erstattung aufgrund nichtiger Eigentümerbeschlüsse aufgewendeter Instandsetzungskosten) den Einwand der Verjährung und Verwirkung nicht geltend zu machen.

OLG Köln Beschluss vom 25.8.2008, 16 Wx 117/08 n. v.

Unterlassungsanspruch gegen Zulassung der Prostitutionsausübung

1. Im Regelfall stellt die Prostitutionsausübung in einer Wohnanlage für die benachbarten Eigentümer einen nicht mehr hinnehmbaren Nachteil dar, der einen Unterlassungsanspruch begründet.

2. Handelt es sich allerdings um eine atypische Anlage, in der beispielsweise keine Familien wohnen, Obdachlose zur Wiedereingliederung untergebracht sind und sich auch in der Umgebung randständige Personen aufhalten, so kann im Einzelfall ein Unterlassungsanspruch unbegründet sein.

Notgeschäftsführung, Ermächtigung

OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 20 W 347/05 n. v.

1. Eine Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG liegt nicht vor, wenn die Gefahrenlage nicht so dringlich ist, dass ein verständiger Wohnungseigentümer nicht zuvor den vorhandenen Verwalter bzw. wenn der Umfang der Maßnahme dessen Befugnisse überschreitet, die übrigen Wohnungseigentümer einschalten könnte.

2. Einem Wohnungseigentümer, der entgegen dem eindeutigen, erkennbaren Willen der Eigentümergeinschaft ein Beweissicherungsverfahren beantragt,

steht kein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu.

3. Ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch nach § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG ist nicht gegeben, wenn der Schaden des Wohnungseigentümers keine Folge von Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum ist, sondern Folge einer Verzögerung oder Unterlassung der Mangelbeseitigung durch die Gemeinschaft. Letzteres führt nur bei Verschulden zu einem Schadensersatzanspruch.

BGH, Urteil vom 28.05.2009, Az. VII ZR 206/07

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem sie ihren vermeintlichen Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung von das Gemeinschaftseigentum betreffenden Gewährleistungsansprüchen ermächtigt, ist interessengerecht auszulegen.

Handelt es sich bei dem vermeintlichen Verwalter um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nicht wirksam zum Verwalter bestellt werden kann (BGH, Beschlüsse vom 18. Mai 1989 – V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 271 f. und vom 26. Januar 2006 – V ZB 132/05, NJW 2006, 2189), ist der Beschluss dahin auszulegen, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ermächtigt wird.

Sondereigentumsfähigkeit?

LG Schwerin, Beschluss vom 24.07.2008, Az. 5 T 165/05 n. v.

Dachterrassen sind sondereigentumsfähig, auch wenn ihnen die Raumeigenschaft insofern fehlt, als sie - für sich betrachtet - nicht allseits baulich abgeschlossen sind. Sondereigentumsfähigkeit ist auch dann gegeben, wenn eine Dachterrasse nur über die - ihrerseits allseits baulich abgeschlossene -Wohnung zu erreichen ist, die im jeweiligen Sondereigentum steht und aus diesem Grunde ihrerseits die räumliche Abgeschlossenheit der mit ihr verbundenen Sondereigentumseinheit teilt.

Gebrauchsregelungen

OLG Hamm Beschluss vom 3.8.2009, 15 Wx 288/08

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall durch Stimmenmehrheit eine Gebrauchsregelung treffen, nach der eine im Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers stehende Gemeinschaftsfläche im Notfall als Fluchtweg genutzt werden kann.

Grundsätzlich entspricht eine Gebrauchsregelung einer Wohnungseigentümergeinschaft für die Nutzung der Gartenanlage durch Hundehalter dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die es dem Hundehalter ermöglicht, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Gartenfläche in einer Weise mitzunutzen, wenn dadurch keinem anderen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erwachsen. Eine uneingeschränkte Untersagung der Nutzung der Gartenfläche durch Hunde berücksichtigt das Interesse des tierhaltenden Miteigentümers nicht hinreichend. Hat es einen Zwischenfall gegeben, bei dem ein Wohnungseigentümer von dem Hund gebissen wurde, kann eine weitere Gefährdung dadurch vermindert werden, dass der Garten hinsichtlich der Hundehaltung räumlich aufgeteilt wird.

OLG Köln Beschluss vom 28.7.2008, 16 Wx 116/08

Eine Beschlussfassung zur Hundehaltung ist nur dann ordnungsgemäß und in Einklang mit der Hausordnung, wonach eine Störung anderer Eigentümer durch die Tierhaltung ausgeschlossen sein muss, wenn neben dem Leinenzwang auch dafür Sorge getragen wird, dass ein Gemeinschaftsgarten nicht durch Hundekot verschmutzt wird.

OLG Köln Beschluss vom 13.10.2008, 16 Wx 85/08

- 1. Eine Beschlussfassung zur Vermietung im Gemeinschaftseigentum stehender Stellplätze an Wohnungseigentümer entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Gemeinschaft im Rahmen ihres Ermessensspielraums für eine gerechte Verteilung der Plätze sorgt.**
- 2. Die Gemeinschaft überschreitet ihren Ermessensspielraum, wenn sie eine Nutzungsregelung entgegen der Verkehrsanschauung beschließt, die den anliegenden Eigentümern von Wohnungen oder Garagen jegliche Nutzung angrenzender, nicht vermieteter Gemeinschaftsflächen untersagt.**
- 3. § 139 BGB findet Anwendung auf die Beurteilung von Gemeinschaftsbeschlüssen, die teilweise ungültig sind.**

Schadensersatz wegen unterlassener Instandsetzung

OLG München, Beschluss vom 18.2.2009, 32 Wx 120/08

- 1. Nehmen Wohnungseigentümer eine erforderliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht vor, so können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, zum Schadensersatz verpflichtet sein. Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist stets ein Verschulden der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer.**
- 2. Das Vorliegen bestandskräftiger Eigentümerbeschlüsse, die eine beschlossene Gesamtanierung aufschieben oder durch eine eingeschränkte Maßnahme ersetzen, schließt einen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter oder unterlassener Instandsetzung nicht grundsätzlich aus.**

Rechtsschutzversicherung, mehrere Anwälte

LG Mannheim, Urteil vom 08.05.2009, Az. 8 O 320/08

Einem Rechtsschutzversicherten, der sich als Wohnungseigentümer gegen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung wendet, ist nur

Rechtsschutz für eine diesbezügliche Klage zu gewähren, wenn der

Rechtsschutzfall nicht bereits vor Vertragsbeginn eingetreten ist. Versicherungsschutz besteht daher nicht, wenn die das Streitverhältnis bestimmenden Umstände bereits vor Vertragsbeginn vorlagen und der Streit somit schon Versicherungsschutzes angelegt war.

BGH, Urteil vom . 16.7.2009 – V ZB 11/0

Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch mehrere Anwälte (vgl. § 50 WEG)

In der Regel ist bei einer Anfechtungsklage die Beauftragung eines gemeinsamen Rechtsanwalts ausreichend. Dass die verklagten Wohnungseigentümer von dem angegriffenen Beschluss ggf. in unterschiedlicher Weise betroffen sind – insbesondere finanziell – ist unerheblich. Ebenso ist unerheblich, dass einigen Beklagten ein Erfolg der Klage gelegen käme.

Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt, die beklagten Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage zu vertreten, und lassen sich einzelne dieser Eigentümer, ohne dass dies geboten ist, durch weitere Anwälte vertreten, sind die Kosten des von dem Verwalter beauftragten Anwalts vorrangig zu erstatten.