

Verwalterforum VDIV NRW 2022 am 26. März 2022

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
RinBGH a.D., Kontrollbeauftragte beim Unabhängigen Kontrollrat
Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum WEG
Zum Nachlesen: Johanna Schmidt-Räntsch, ZWE 2022, 1

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

1

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

1. BGH, Urt. v. 20.11.2020 - V ZR 64/20, WuM 2021, 204: Kopfstimmrecht bei Miteigentümern,
2. BGH, Urt. v. 25.9.2020 - V ZR 300/18, ZfIR 2021, 128: Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung mangels Vorlage des Mietvertrags?
3. BGH, Urt. v. 12.11.2021 - V ZR 204/20, WuM 2022, 116: Untergemeinschaft an einer Tiefgarage und Umfang der Kostenlast der Teileigentümer,

B. Grenzen des Sondereigentums

4. BGH, Urt. v. 7.5.2021 - V ZR 299/19, WuM 2021, 392: Verlust der Prozessführungsbefugnis durch WEMoG?
5. BGH, Urteil vom 16.7.2021 - V ZR 284/19: Nutzung von einzigem Teileigentum in einer Eigentumswohnungsanlage als Wohnung,

C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

6. BGH, Urt. v. 2.7.2021 - V ZR 201/20, WM 2021, 1640: Ausgliederung der Verwaltung auf GmbH,
7. BGH, Urt. v. 11.6.2021 - V ZR 215/20, NZM 2021, 695: Entscheidungskompetenzen des Verwalters bei Instandsetzungen und Beauftragung von Sachverständigen,
8. BGH, Urt. v. 16.7.2021 - V ZR 163/20, ZWE 2021, 363: Gesamtabrechnung in Mehrhausanlage,
9. BGH, Urt. v. 26.2.2021 - V ZR 290/19, WuM 2021, 388: Vorschuss analog § 637 BGB für Erstellung der Jahresabrechnung,
10. BGH, Urt. v. 15.10.2021 - V ZR 225/20, NJW 2022, 326: Möglichkeit eines Verbots der Benutzung von Sondereigentum.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

2

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

1. BGH, Urt. v. 20.11.2020 - V ZR 64/20, WuM 2021, 204: Kopfstimmrecht bei Miteigentümern

Die Parteien sind die Mitglieder einer WEG. Das Gebäude auf dem gemeinschaftlichen Grundstück besteht aus drei Eigentumswohnungen, von denen die Sondereigentumseinheit Nr. 2 den Klägern gemeinschaftlich, die Sondereigentumseinheit Nr. 1 beiden Beklagten je zur Hälfte und die Sondereigentumseinheit Nr. 3 der Beklagten zu 1 allein gehören. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem WEG. Mit Schreiben vom 3.12.2018 luden die Beklagten die Kläger zu einer Eigentümerversammlung ein. Gegenstand der Versammlung sollte die Wahl eines Verwalters sein; mit der Einladung wurden drei Angebote übersandt. An der Versammlung nahmen nur die Beklagten teil. Sie bestellten unter TOP 1a einen der drei Bewerber für den Zeitraum vom 1.2.2019 bis zum 31.1.2021 zum Verwalter der Anlage und beschlossen unter TOP 1b, mit dem bestellten Verwalter für die Dauer seiner Bestellung einen Verwaltervertrag mit einer monatlichen Vergütung von 30 € pro Wohnung und Monat zuzüglich Mehrwertsteuer abzuschließen. Die Beschlussanfechtungsklage der Kläger, die meinen, die Mehrheit sei nicht erreicht, blieb ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

3

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung (altes wie neues WEG)

I. Einstieg in die Falllösung

1. Mehrheit

Die Mehrheit war hier erreicht, weil es auf die Mehrheit der Anwesenden ankommt.

2. Einberufungsmangel

Die Beklagten durften aber nicht allein zu der ETV einladen; sie hätten sich ggf. im Eilverfahren vor dem AG zur Einladung ermächtigen lassen müssen.

3. Fehlende Kausalität

Der Mangel war aber nicht kausal, wenn die Beklagte zwei Stimmen haben sollten. Dann wäre es auch bei ordnungsgemäßer Einladung zu dem Beschluss gekommen. Das Kausalprinzip gilt aber **nicht** bei der Vereitelung von Rechten eines WEers und bei ständiger Missachtung der WEG-Regeln, zB bei ständiger Einladung zur ETV durch eine unbefugten WEer. Die lag hier nicht vor, weil es ein Einzelfallverstoß war, die Kläger eingeladen worden waren und hätten teilnehmen können. Auch ging es darum, einen Verwalter zu bestellen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

4

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

II. Stimmrechte der Beklagten: nur 1 oder 2?

1. Ausgangspunkt: Kopfstimmrecht
Beim Kopfstimmrecht hat jeder WEer unabhängig von der Zahl seiner Wohnungen nur 1 Stimme. Die Zahl der Stimmrechte vermehrt sich aber beim Kopfstimmrecht mit der Übertragung von Wohnungen auf einen anderen.
2. Meinungsstand
hM One wo/man one vote gilt nur, wenn die Wohnungen demselben bzw. denselben WEern gehören. Die Anteile sind dann unerheblich. Ist die Zusammensetzung der Eigentümer aber verschieden, haben wir es mit zwei „Köpfen“ zu tun.
MiM: Ist auch nur ein WEer noch Allein- oder Miteigentümer einer anderen Wohnung, fällt seine Stimme weg. Diese Ansicht wird aber kaum noch vertreten.
3. BGH: hM liegt richtig.
 - Es gilt eine rein formale Betrachtung, weil der Gerechtigkeitsgehalt des Kopfstimmprinzips begrenzt ist. Wer mehrere Wohnungen hat, zahlt auch mehr Lasten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

5

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- Deshalb hat BGH auch eine Stimmrechtsvermehrung angenommen, wenn ein WEer eine seiner Wohnungen an eine UG überträgt, deren Alleingesellschaft und Geschäftsführer er ist.
- Ein Rückgriff auf den Gesichtspunkt der Majorisierung ist regelmäßig weder geboten noch hilfreich. Entscheidend ist, ob das, was beschlossen oder verhindert wird, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (§ 21 IV, V WEG aF = § 18 II WEG).
- Man würde dem an mehreren Wohnungen beteiligten WEer auch um sein Stimmrecht bringen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

6

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

2. BGH, Urt. v. 25.9.2020 – V ZR 300/18, ZfIR 2021, 128: Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung mangels Vorlage des Mietvertrags?

In einer WEG mit 3 Einheiten möchte der Eigentümer der Einheit im 1. OG einer Familie mit 4 kleinen Kindern seine Wohnung vermieten, wozu er nach der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung der Beklagten bedarf, denen die Wohnung im Erdgeschoss und mit dem Kläger zusammen die Wohnung im Dachgeschoss gehört. Die Beklagten verweigern die Zustimmung u.a. deshalb, weil der Kläger trotz Aufforderung den Mietvertrag nicht vorgelegt hat. Der Kläger überließ der Familie die Wohnung unentgeltlich und beantragt nach deren Auszug während des Streits die Feststellung, die Beklagte seien zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet gewesen. Das AG gab dem Antrag statt, das LG wies ihn mit der Begründung zurück, er sei mangels Feststellungsinteresses unzulässig aber auch unbegründet, weil der Mietvertrag vorgelegt werden müsse. Der BGH ließ das nicht gelten. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

7

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. „Eröffnung“: kein Feststellungsinteresse?

1. AG sah das Interesse in der Vorbereitung eines Anspruchs auf Schadensersatz
2. LG erkannte das nicht an. Es übersah dabei seine Hinweispflicht und die Zulässigkeit des Übergangs von einem Feststellungs- zu einem Zahlungsantrag auch im Berufungsverfahren (BGH, NJW 1992, 2296)
3. BGH: Ähnlich wie bei einer Beschlussanfechtungsklage hat ein WEer ein Interesse an der Feststellung der streitigen Pflicht zur Vorlage des Mietvertrags.

II. Sachprüfung?

1. An sich gelten Ausführungen zur Begründung bei einer Abweisung der Klage als unzulässig als nicht geschrieben.
2. Wenn aber keine Feststellungen mehr erforderlich sind und die getroffenen Feststellungen das Ergebnis tragen, kann die Revision auch wegen der Unbegründetheit der zu Unrecht als unzulässig abgewiesenen Klage zurückgewiesen werden (§ 561 ZPO; vgl. BGH, ZfIR 2018, 193 Rn. 43, insoweit nicht in BGHZ 216, 83).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

8

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

III. Verweigerung mangels Vorlage des Mietvertrags?

1. Erfordernis der Zustimmung für die Vermietung kann durch Vereinbarung und auf Grund § 15 WEG aF = § 19 I WEG auch durch Beschluss vorgesehen werden.
2. Meinungsstand
 - a) Meinung 1: Vertrag muss nicht vorgelegt werden.
 - b) Meinung 2: Vertrag muss vorgelegt werden.
3. BGH entscheidet iSd Meinung 1
 - a) Ziel ist auch bei der Zustimmung zur Vermietung das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft zu verhindern.
 - b) Vertrag sagt über die Person des Mieters nicht viel
 - c) Vermietender WEer bleibt nach § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet, Überschreitungen des zulässigen Gebrauchs des Sondereigentums abzustellen.
 - d) Die übrigen WEer können selbst auch unmittelbar von dem Mieter Unterlassung von unzulässigem Gebrauch des Sondereigentums verlangen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

9

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

IV. Fazit

Aufhebung und Zurückverweisung an das LG zu Prüfung andere, von dem LG nicht geprüfter Verweigerungsgründe

V. Änderung durch das neue WEG

1. § 14 Nr. 2 WEG aF findet in § 14 WEG keine unmittelbare Entsprechung mehr. Die Norm dürfte aber inhaltlich in § 14 I Nr. 2 und II Nr. 1 WEG aufgegangen sein. Der WEer darf die Überschreitung der WEG-internen Regeln durch seinen Mieter nicht hinnehmen, wenn sie andere WEer in ihrem Sondereigentum beeinträchtigen.
2. Der Mieter wird auch unter Geltung des neuen WEG unmittelbar darauf in Anspruch genommen werden können, die Regeln der WEG einzuhalten. § 15 WEG regelt das nur im Zusammenhang mit Erhaltung und Modernisierung. An der weitergehenden Aussage der berichteten Entscheidung hat das WEG nichts geändert.
3. Eine Verletzung der Regeln durch den Mieter eines WEers und eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums könnte aber nach § 9a II, § 14 I Nr. 1 WEG nur der Verband unterbinden, nicht der einzelne WEer.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

10

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

3. BGH, Urt. v. 12.11.2021 - V ZR 204/207, WuM 2022, 116: Untergemeinschaft an einer Tiefgarage und Umfang der Kostenlast der Teileigentümer,

Die Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien besteht aus mehreren Häusern, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. Der Kläger ist Sondereigentümer eines Stellplatzes in der Tiefgarage. Nach der Teilungserklärung werden für die verschiedenen Baukörper „Sondernutzungsgemeinschaften“ gebildet, darunter auch für die Tiefgarage. Die Sondernutzungsgemeinschaften sollen sich selbständig verwalten, insbesondere eigene Versammlungen abhalten; die ihnen angehörenden Wohnungseigentümer sollen anteilig berechtigt und verpflichtet sein. Die Mitglieder der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage beschlossen die Sanierung der Tiefgarage für 8 Mio. € und eine Sonderumlage von 21.000 € für jeden Stellplatz. Der Kläger erwirkte bei den Vorinstanzen die Ungültigerklärung des Beschlusses über die Sonderumlage. Der BGH wies die Klage ab, auch soweit sie hilfsweise auf Übernahme des Stellplatzes für 8.000 € gerichtet war.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

11

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. Ouvertüre: Gegenstand des Verfahrens?

1. Sanierung und Sonderumlage als „Paket“
2. Aber: beide Teile des Pakets können gesondert angegriffen werden; so war es hier.
3. Dann auch: Hilfsanspruch auf Übernahme des Stellplatzes

II. Sonderumlage

1. Wirksame Begründung von Untergemeinschaften
 - a) „Sondernutzungsgemeinschaften“ als Untergemeinschaften
 - b) Untergemeinschaften für bestimmte Gruppen von Sondereigentumsrechte auch bei Verbindung von Bauteilen möglich
 - c) Weitgehende Verselbständigung im Rahmen der „Gesamt-WEG“ zulässig
2. Ermächtigung zur Beschlussfassung über die Kosten und die Sonderumlage
 - a) Zwar: keine ausdrückliche Ermächtigung über die Beschlussfassung über die Kosten und die Pflicht, sie zu tragen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

12

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- b) Aber: Die Regelungen über die selbständige Verwaltung und die Anwendung der Regelungen für die Gesamt-WEG auf die Sondernutzungsgemeinschaften und die Verpflichtung der Mitglieder dieser Gemeinschaften sind als Ermächtigung zur Selbstverwaltung und damit auch als Ermächtigung zu verstehen, selbständig über bauliche Maßnahmen zu entscheiden, und als Regelung über die Zuordnung der Pflicht zur Kostentragung an die Mitglieder der Gemeinschaften.
 - c) Das das alles an dem gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer der Gesamt-WEG an den gemeinschaftlichen Bauteilen ändert, steht dem nicht entgegen. Denn die Kostentragungspflicht folgt zwar aus dem Eigentum, kann aber abbedungen werden.
3. Ordnungsmäßige Verwaltung
- a) Die Sachgerechtigkeit der Sanierung stand außer Frage, war aber schon deshalb nicht zu prüfen, weil der Beschluss insoweit bestandskräftig geworden war.
 - b) Die Sonderumlage war sachgerecht und entsprach der Kostenverteilung in der Teilungserklärung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

13

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

III. Hilfsanspruch auf Übernahme

1. Notwendigkeit einer Entscheidung
2. Bestehen des Anspruchs?
 - a) Keine gesetzliche Regelung
 - b) Widerspruch zur Unauflöslichkeit

BGH: Einen solchen Anspruch kann es nicht geben, da die WEG unauflöslich sein und kein WEer die Möglichkeit haben soll, sich der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Aufgabe des Wohnungseigentums (sog. Abandon) zu entziehen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

14

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

4. BGH, Urt. v. 7.5.2021 - V ZR 299/19, WuM 2021, 392: Verlust der Prozessführungsbefugnis durch WEMoG?

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Baden-Württemberg. Das eine Grundstück steht im Eigentum des Klägers und einer weiteren Person, die zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Ihr Grundstück grenzt in dem Bereich des Gartens, an welchem dem weiteren Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht, unmittelbar an das Grundstück der Beklagten an. 2011 pflanzten die Beklagten auf ihrem Grundstück entlang dieser Grenze vier Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4m. Der Kläger verlangt deren Beseitigung, hilfsweise den Rückschnitt auf eine Höhe von maximal 3,5m und die Belassung auf dieser Höhe. Die Beklagten erheben die Einrede der Verjährung. Das Amtsgericht hat der Klage im Hauptantrag stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit Urteil vom 22.11.2019 zurückgewiesen. Mit der von dem LG zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, möchten die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage erreichen. Wie sollte der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

15

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. Sachfrage

1. Anspruch aus § 1004 I BGB
 - a) Störung?

Möglich, aber nicht festgestellt. Die Unterschreitung des Pflanzwuchs allein begründet in der Regel nicht automatisch eine Störung
 - b) Verjährung?

Der Anspruch aus § 1004 I BGB unterliegt auch bei Grundstücken der regelmäßigen Verjährung nach §§ 195, 199 BGB; die konnte hier abgelaufen sein. Feststellungen haben wir nicht.
2. Anspruch aus § 16 I Nr. 4 lit. a NRG BW
 - a) Tatbestand: Unterschreitung des Pflanzwuchs
 - b) Aber: Ist die Norm eine Gebots- oder eine Anspruchsnorm?
 - aa) Meinungsstand
 - hM: Anspruchsnorm
 - MiM: bloße Gebotsnorm

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

16

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

bb) BGH: HM hat Recht

II. Problem Wegfall der Prozessführungsbefugnis?

1. Ausgangspunkt WEG aF: Anspruch aus § 1004 I BGB kann jeder WEer geltend machen, solange er nicht vergemeinschaftet wird.
2. Was hat WEMoG bewirkt?
 - a) § 9a II WEG weist alle Ansprüche aus dem gemeinschaftl. Eigentum der WEG zu
 - b) Überleitungsregeln? Wenn ja, welche?
 - § 48 V WEG befasst sich nur mit dem Verfahren.
 - Meinungsstand:
 - = hM: Prozessführungsbefugnis des WEers fällt ersatzlos weg
 - = MiM: § 48 V WEG analog (AG Heidelberg, Verfg. v. 45 C 108/19, juris Rn. 3) oder Rechtsgedanke aus § 265 ZPO (Schmidt-Räntsch, ZWE 2021, 1, 5).
 - BGH: Das Gesetz hat eine planwidrige Lücke. In anhängigen Rechtsstreiten bleibt WEer prozessführungsbefugt, bis das geschäftsführende Organ der Weg dem Gericht schriftlich etwas anderes mitteilt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

17

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

5. BGH, Urteil vom 16.7.2021 - V ZR 284/19: Nutzung von einzigem Teileigentum in einer Eigentumswohnungsanlage als Wohnung

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden WEG. Die Wohnungseigentumsanlage gliedert sich in zwei auf einem Grundstück errichtete Gebäude mit insgesamt neun Einheiten. Das Haus Nr. 36 ist in insgesamt acht Wohneinheiten unterteilt. Bei dem Gebäude mit der Nr. 36a handelte es sich im Zeitpunkt der Teilung um eine fensterlose Scheune. Diese Sondereigentumseinheit gehört dem Beklagten. Nach der In der Teilungserklärung (TE) haben die Eigentümer der Einheiten in Haus Nr. 36 und der Einheit in Haus Nr. 36a kein Recht zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums im jeweils anderen Haus. Die Verwaltungskosten tragen die Sondereigentümer beider Häuser je für sich. Der Sondereigentümer des Hauses Nr. 36a darf nach der TE beliebige baurechtlich zulässige bauliche Veränderungen an Haus Nr. 36a vornehmen zu lassen, auch soweit hierdurch gemeinschaftliches Eigentum betroffen bzw. verändert wird. Der Beklagte ersetzte die Scheune durch ein Wohnhaus. Die WEG verlangt die Unterlassung der Nutzung der Einheit als Wohnraum und den Teilrückbau der Terrasse, soweit sie das Grundstück der Klägerin im westlichen Bereich überbaut“. Wie sollte der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

18

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Thema: Wann stört die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit mehr als die Nutzung zu anderen Zwecken?**I. Prozessualer Einstieg: Prozessführungsbefugnis**

Prozessbeginn unter altem Recht: Erfordernis eines Vergemeinschaftungsbeschlusses nach § 10 VI 3 WEG aF; der war zweifelhaft.

Aber: § 9a II, § 14 I WEG sind ohne Überleitungsvorschriften in Kraft getreten. Damit dürfte die Prozessführungsbefugnis für beide Ansprüche jetzt gegeben sein. Anders als in V ZR 299/19 (eben Fall 4) würde die Klagepartei hier durch das unmittelbare Inkrafttreten der neuen Regelung nichts verlieren.

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

1. Ansatz: Nichtwohnnutzung? - nein
2. Einschränkende Zweckbestimmung? - nein
3. Aber: keine weitergehende Störung als die zweckbestimmungsgemäße Störung?
 - a) Anerkannt für Wohnnutzung, gilt aber auch für Nichtwohnnutzung
 - b) Maßstab? – Nutzung zu anderen als Wohnzwecken

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

19

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- b) Maßstab? – Nutzung zu anderen als Wohnzwecken
- c) Weitergehende Rechte durch Befugnis zu beliebiger Änderung?
Eher zweifelhaft. Die Befugnis bezieht sich wohl eher auf Änderungen im Rahmen der Nichtwohnnutzung.
- d) Kernfrage also: Stört Wohnnutzung mehr als Nutzung zu anderen Zwecken? Der BGH entscheidet:

„Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen.“

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

20

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

e) Und hier? BGH: Hier liegen diese Voraussetzungen vor.

Achtung! Klingt leichter als es ist. Es muss eine Gesamtbetrachtung angestellt werden. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die zulässige Verwendung des TE (hier beliebig),
- die örtlichen Verhältnisse in der Anlage (war hier nicht ganz einfach, weil das TE etwas abseits lag),
- Gesetzliche Vorgaben wie § 22 Absatz 1a BImSchG (Kinderlärm ist keiner)
- Nutzung der anderen Einheiten,
- Gestaltungsüberlegungen (oft zitiertes Berliner Miethäuser mit zwei Gewerbeeinheiten im Parterre),
- Möglichkeit zur „artgerechten“ Nutzung von Gewerbeeinheiten

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

21

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

6. **BGH, Urst. v. 2.7.2021 - V ZR 201/20, WM 2021, 1640: Ausgliederung der Verwaltung auf GmbH**

Die P wurde im November 2014 bis zum 30.6.2018 zur Verwalterin einer WEG bestellt. Am 31.8.2017 gliederte sie ihr im Handelsregister als solches eingetragenes einzelkaufmännisches Unternehmen zur Neugründung der K GmbH (nachfolgend GmbH) aus. Geschäftsführer der GmbH sind P und eine weitere Person. Auf der Eigentümerversammlung vom 18.5., zu der die GmbH eingeladen hatte, fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 9 folgenden Beschluss: „Der bestehende Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung der K GmbH wird bis zum 30. Juni 2021 verlängert“. Dagegen wendet sich WEer E mit der Beschlussanfechtungsklage, die in den Vorinstanzen Erfolg gehabt hat. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

22

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. Ausgangspunkt:

1. Die Neubestellung des Verwalters erfordert eine Vorbereitung durch Einholung von Vergleichsangeboten. Fehlen sie, widerspricht der Beschluss über die Neubestellung ordnungsmäßiger Verwaltung und ist auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären.
2. Die Wiederbestellung erfordert die Einholung von Alternativangeboten nur bei einer Veränderung des Sachverhalts.

II. Frage: Liegt hier Neu- oder Wiederbestellung vor?

1. Meinungsstand:
 - a) Meinung A: Ausgliederung führt zum Erlöschen des Verwalteramts
 - b) Meinung B: Bei einer Ausgliederung geht auch das Verwalteramt über.
2. BGH folgt Meinung B:
 - a) Ausgangspunkt ist nicht das BGB, sondern das UmwG
 - b) Nach dem UmwG kann auch ein Einzelkaufmännisches Unternehmen auf eine GmbH ausgegliedert werden.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

23

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- c) Nach UmwG ist entscheidend, ob Verwalteramt höchstpersönlich ist. Das ist normalerweise nicht der Fall.
 - aa) Normalerweise ist die Rechtsform nicht entscheidend für die Auswahl, sondern die Leistung.
 - bb) Das UmwG geht davon aus, dass auch ein Verwalterunternehmen umgewandelt werden kann, sonst wäre ein ganzen Unternehmensbereich ausgenommen, wofür das UmwG keinen Anhaltspunkt bietet.
 - cc) Auch die Möglichkeit, dass GF wechselt, ändert die Perspektive nicht. Wenn die Chemie mit dem neuen GF nicht stimmt, kann der Vertrag außerordentlich gekündigt werden.
- d) Auch eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nicht in Betracht, weil es schon an einer Lücke im Vertrag fehlt und die sofortige Auflösung des Vertrags nicht dem hypothetischen Willen der WEer entspricht. Es entstünde dann nämlich eine Verwaltungslücke, die sich durch die Möglichkeit einer Kündigung vermeiden lässt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

24

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

**7. BGH, Urt. v. 11.6.2021 - V ZR 215/20, NZM 2021, 695:
Entscheidungskompetenzen des Verwalters bei
Instandsetzungen und Beauftragung von
Sachverständigen,**

In einer WEG mit 70 Einheiten beschlossen die Eigentümer, mit der S GmbH den in der Versammlung als Entwurf vorliegenden Verwaltervertrag zu schließen, und bevollmächtigten zwei Miteigentümer zur Unterzeichnung des Vertrages. Nach dem Vertrag kann der Verwalter Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu 4.000 € (brutto) im Einzelfall, bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen in Höhe von 8.000 € (brutto), ohne Beschlussfassung der WEG beauftragen und überwachen und sich zur Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ab einem Auftragswert in Höhe von 10.000 € (brutto) nach einem entsprechenden Hinweis namens und für Rechnung der WEG sachkundiger Dritter (Architekten, Ingenieure, Gutachter u.a.) bis zu einem Aufwand von 3.000 € im Einzelfall, jährlich bis zu 6.000 € bedienen. Gegen diese Befugnis richtet sich die Anfechtungsklage. Sie war in allen Instanzen erfolglos. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

25

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. Ausgangspunkt

1. Über den Abschluss des Verwaltervertrags kann gesondert abgestimmt werden.
2. Zur Überprüfung steht der Inhalt des Vertrags, wenn auf der Grundlage eines Entwurfs ein Vertrag mit einem bestimmten Inhalt beschlossen wird.
3. Zu prüfen ist nicht, ob der Vertrag in jeder Hinsicht der Prüfung standhält, sondern nur, ob er in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht der Prüfung standhält, hier also ob die beschriebene Ermächtigung des Verwalters zulässig ist.

II. Meinungsstand

1. Meinung 1: Geht nur durch Vereinbarung
2. Meinung 2: Geht an sich nicht, wohl aber, wenn nur überschaubaren finanziellen Risiken entstünden.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

26

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

3. Meinung 3: Geht immer.

III. Entscheidung des BGH: Meinung 2 trifft zu

1. Grundsatz: die Wohnungseigentümer müssen über die Maßnahmen der Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung und bauliche Veränderung selbst entscheiden.
2. Ausnahme: Aus ihrem Selbstorganisationsrecht folgt aber ihre Befugnis, den Entscheidungsprozess für Maßnahmen der Instandhaltung- oder Instandsetzung von untergeordneter Bedeutung zu vereinfachen und die Entscheidungskompetenz hierfür durch Beschluss auf den Verwalter zu verlagern.
3. Die hier vorgesehene Verlagerung hat untergeordnete Bedeutung, weil die Kompetenz mit Obergrenzen versehen ist und den einzelnen WEer kein unüberschaubares Risiko trifft.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

27

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

8. BGH, Urt. v. 16.7.2021 - V ZR 163/20, ZWE 2021, 363: Gesamtabrechnung in Mehrhausanlage

Die Parteien bilden eine WEG, die in mehrere „getrennte und unabhängige“ Untergemeinschaften untergliedert ist, „die lediglich durch das Miteigentum am Grundstück miteinander verbunden sind“. Nach der GO werden die Kosten und Lasten soweit möglich für jede Untergemeinschaft gesondert ausgeworfen. Jede Untergemeinschaft trägt sämtliche ihrem Haus zuzuordnenden Kosten und Lasten so, als wenn sie eine eigene WEG wäre. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, insbesondere bei solchen, die sich auf die alleinige Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirken, sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. Hinsichtlich des Gesamtgrundstücks und der nicht den einzelnen Untergemeinschaften obliegenden Angelegenheiten wird eine Gesamtgemeinschaft gebildet, die über alle Angelegenheiten beschließt, die nicht die jeweilige Untergemeinschaft, sondern alle Eigentümer gemeinschaftlich angehen. Die Kläger fechten wegen fehlender Beschlusskompetenz die Darstellung der Rücklage für „ihr“ Haus 11 in der Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft an. Im Ergebnis ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 19.10.2021

28

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung

I. Ausgangslage

1. Eine WEG kann in Untergemeinschaften mit eigenen Beschlusskompetenz geteilt werden.
2. Eine Aufteilung in Untergemeinschaften führt weder zum Entstehen rechtlich selbständiger Untergemeinschaften noch zu einer Vermehrung der Verwalter. Es gibt nur eine rechtsfähige WEG und einen Verwalter.

II. Notwendigkeit einer Gesamtabrechnung

1. Die Untergemeinschaft können deshalb kein eigenes Vermögen und keine eigenen Konten haben.
2. Dann aber muss das Vermögen der Gesamt- wie der Untergemeinschaften durch den Verwalter in einer einheitlichen Gesamtjahresabrechnung abgerechnet werden.
3. Den Untergemeinschaften kann allerdings die Kompetenz zugewiesen werden, selbständig Teilabrechnungen zu beschließen.
4. Eine solche Kompetenzzuweisung muss sich klar und eindeutig aus der GO ergeben; sie ist im Zweifel nicht gewollt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 19.10.2021

29

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

9. BGH, Urt. v. 26.2.2021 – V ZR 290/19, WuM 2021, 388: Vorschuss analog § 637 BGB für Erstellung der Jahresabrechnung

Die Beklagte war vom 25.7.2005 bis zum 3.9.2009 zur Verwalterin der klagenden WEG bestellt. Die von ihr erstellten Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 wurden auf Beschlussanfechtungsklage aufgehoben. Die neu erstellten Jahresabrechnungen für 2005 bis 2007 und die Jahresabrechnung 2008 genehmigten die WEer, nicht. Sie beschlossen, die Beklagten durch einen Rechtsanwalt mit Fristsetzung aufzufordern, „die vorliegenden fehlerhaften und unschlüssigen Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 ... schlüssig und nachvollziehbar neu zu erstellen“, was dieser mit anwaltlichem Schreiben vom 14.12.2012 tat. Nachdem die Beklagte mit Schreiben vom 25.1.2013 die Erstellung neuer Jahresabrechnungen abgelehnt hatte, verlangt die WEG, wie seinerzeit ebenfalls beschlossen, von der Beklagten in erster Linie Zahlung eines Vorschusses von 3.808 € für die Neuerstellung der Jahresabrechnung, hilfsweise deren Neuerstellung und Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten von 642,60 €. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Wie sollte der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

30

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Lösung (altes wie neues WEG)

I. Anspruch auf Vorschuss

1. Anspruchsgrundlage: § 637 III BGB
2. Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts
 - a) Verwaltervertrag ist Dienstvertrag m
Geschäftsbesorgungsscharakter
 - b) Er ist aber ein gemischttypischer Vertrag, so dass für erfolgsbezogene Pflichten Werkvertragsrecht anzuwenden ist. Dazu gehört die Erstellung der Jahresabrechnung
3. Jahresabrechnung als vertretbare Handlung
 - a) Ausgangspunkt BGH, I ZB 5/16: Jahresabrechnung ist zugleich auch Rechnungslegung (heute § 666, 675 BGB); dadurch werde die Jahresabrechnung insgesamt zu einer unvertretbaren Handlung.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

31

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- b) Meinungsstand zu Konsequenzen
 - aa) hM: Kein Vorschussanspruch, soweit Verwalter wie hier seine eigen Tätigkeit abrechnen muss
 - bb) MiM: BGH I ZB 5/16 liege falsch, es gebe einen Vorschussanspruch
- c) BGH: Man muss zwischen der Erstellung des Zahlenwerks der Jahresabrechnung und der kompletten Jahresabrechnung samt Rechnungslegung unterscheiden:
 - aa) Die Erstellung des Zahlenwerks ist eine vertretbare Leistung
 - bb) Die Erstellung der Abrechnung über die eigene Verwaltung nebst Versicherung ist nicht vertretbare Handlung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

32

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

- cc) Das ist nicht künstlich: Denn die WEG muss über die Erstattung von Überzahlungen und die Nachforderung von Zahlungen beschließen und ist dazu auf die Jahresabrechnung erforderlich, § 28 II WEG nF).
 - dd) Die WEG darf sich darauf beschränken, nur das Zahlenwerk einzufordern, und über die Versicherung nach §§ 666, 675, 259 BGB später zu entscheiden.
4. Technische Voraussetzungen von § 637 III BGB
- a) Erreichen des Abrechnungsstadiums oder Ausschluss der Erfüllung
Hier war der zweite Fall gegeben. Die WEer sehen sich außerstand, die vorgelegten Jahresabrechnung zu beschließen. Sie wollen sich nur noch das Zahlenwerk von Dritter Seite erstellen lassen.
 - b) Die Beklagte lehnt die Neuerstellung ab.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

33

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

II. Ansprüche auf Ersatz von RA-Kosten

1. Anspruch auf Ersatz von Verzögerungsschaden (§§ 280 I, II, § 286 BGB)
Denkbar, aber Verzug vor Beauftragung des Rechtsanwalts nicht festgestellt, obwohl er nach Aktenlage wohl vorlag.
2. Anspruch aus § 635 II BGB
Dieser Anspruch greift durch. Die Norme ist Anspruchsnorm. Sie umfasst auch RA-Kosten, wenn sie den Zweck haben, die Nacherfüllung durchzusetzen. So war es hier.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

34

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

**10. BGH, Urt. v. 15.10.2022 – V ZR 225/20, NJW 2022, 326:
Möglichkeit eines Verbots der Benutzung von
Sondereigentum**

Die Parteien bilden eine Teileigentümergeinschaft an einem Parkhausgrundstück. Die Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses bilden das Teileigentumsrecht 1, das der Klägerin gehört, über eine eigene Zufahrt verfügt und als Parkhaus für das benachbarten Hotel genutzt wird. Die Ebenen 4 bis 11 bilden das Teileigentumsrecht 2, das den Beklagten gehört, die über die Mehrheit der Stimmen verfügen. Die Ebenen 4 bis 11 werden auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses wegen baulicher Mängel seit 2013 nicht mehr genutzt. Als die Bauordnungsbehörde 2016 von der Verwalterin den Nachweis der Einhaltung der brandschutztechnischen Mindeststandards und der Gewährleistung der Standsicherheit auch im Brandfall verlangte, beschlossen die Wohnungseigentümer mit der Mehrheit der Beklagten, die Nutzung der Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses dauerhaft und vollständig zu untersagen. Der Klägerin wird in dem Beschluss nachgelassen, die Auflagen der Bauordnungsbehörde auf eigenen Kosten zu erfüllen. Deren Beschlussanfechtungsklage hatte bei dem Bundesgerichtshof Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

35

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

**Lösung – Nur Einstimmung, alles andere später im Vortrag
Dötsch II**

I. Vorspiel: Auslegung des Beschlusses

Ist die Nutzung des gesamten Parkhauses gemeint oder nur die Benutzung der gemeinschaftlichen Flächen? Im ersten Fall wäre der Beschluss schon deshalb rechtswidrig, weil er nicht die Nutzung des Sondereigentums ausschließen könnte. BGH: gemeint sind die gemeinschaftlichen Flächen.

II. Denkbare Grundlage für ein Benutzungsverbot

1. Beschluss nach § 15 II WEG aF ?

BGH: Nein. Diese Norm erlaubt nur eine Regelung des Gebrauchs, nicht den Nutzungsausschluss.

2. Beschluss nach § 21 III WEG aF?

BGH: grundsätzlich ja: Zur ordnungsmäßigen Verwaltung des GE kann auch ein Nutzungsausschluss gehören, etwa, wenn die Verkehrssicherungspflicht das gebietet.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

36

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

3. BGH: Kein dauerhafter Ausschluss der Nutzung des GE durch Beschluss nach § 21 III WEG aF (= 19 I WEG)
 - a) Ausgangspunkt ist die Pflicht, das GE bei Bedarf zu sanieren (Hamburger Souterrainfall, V ZR 203/17, ZfIR 2018, 553)
 - b) Die Sanierungspflicht steht nicht unter Zumutbarkeitsvorbehalt (ebenso wieder Hamburger Sanierungsfall)
 - c) Die Kosten für die Sanierung des GE allein einem Teileigentümer (TE) anzulasten, ist weder von § 21 III WEG noch von § 16 IV WEG aF (= § 16 II WEG) gedeckt.
 - d) Auch aus § 22 IV WEG aF (= § 22 WEG) ergibt sich nichts anderes
 - aa) Zwar kann man zur Sanierung nicht verpflichtet sein, wenn man nicht wiederaufbauen müsste.
 - bb) Ob der Verfall von § 22 IV WEG aF (= § 22 WEG) erfasst wird, ist str., aber abzulehnen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

37

Schmidt-Räntsch, BGH zum WEG, VDIV NRW, 26.3.2022

Der Gesetzgeber habe nur unerwartete Ereignisse wie einen Brand oder Kriegsschäden im Auge gehabt, nicht den Verfall.

- e) Keine analoge Anwendung von § 22 IV WEG aF

BGH: Es fehlt an der Lücke. Der Verfall ist kein unerwartetes Ereignis, das eine solche Regelung bedarf. Er beruht auf Versäumnissen bei der Instandsetzung und Instandhaltung und lässt sich bei Einhaltung der Pflichten vermeiden.
4. Anspruch auf Auflösung nach § 242 BGB?
 - a) Ausgangspunkt: § 11 WEG. Unauflöslichkeit
 - b) Folge: kein Recht zur Aufgabe des WE/TE (BGHZ 172, 338 Rn. 17)
 - c) Auflösung nach § 242 BGB für Extremfälle.

BGH: Hier nicht zu entscheiden, da es hier um ein Nutzungsverbot geht. Das geht jedenfalls nicht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 26.3.2022

38



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?