

# AKTUELLE RECHTSPRECHUNG DES BUNDESGERICHTSHOFS ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

*DR. BETTINA BRÜCKNER  
VORSITZENDE RICHTERIN AM BUNDESGERICHTSHOF  
V. ZIVILSENAT  
KARLSRUHE*

Kölner Verwalterforum am 9. März 2024

# Überblick

---

- I. Aufforderungsbeschlüsse
- II. Zustimmung zur Veräußerung
- III. Jahresabrechnung
- IV. Barrierefreiheit
- V. Verwalterhaftung
- VI. Beschlussfeststellungsklage
- VII. Vorschau

# I. Aufforderungsbeschlüsse

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 215/21, NJW 2023, 2945:

## **Beschluss:**

Wohnungseigentümerin X

- darf ihre Garage nicht zu Wohnzwecken und den Garten nicht als Terrasse nutzen
- die mit einem Fundament versehene Terrasse soll entfernt und die zuvor vorhandene Rasenfläche ebenso wiederhergestellt werden wie die gegen Fenster ausgetauschten Glassteine oberhalb des Treppenabgangs zum Untergeschoss.

Ist der Beschluss nichtig, weil er als Verbot formuliert ist?

# I. Aufforderungsbeschlüsse

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 215/21, NJW 2023, 2945:

Wohnungseigentümer dürfen beschließen,

- ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten
- dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern
- Wird dies dem Wortlaut nach als **Ge- oder Verbot** beschlossen, ist darin nächstliegend ein bloßer **Aufforderungsbeschluss** zu sehen (insoweit Aufgabe des Senatsurteils vom 15. Januar 2010 – V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 10)

**VERWALTERTIPP:** Aufforderung sollte als Aufforderung formuliert werden - Klage androhen!

# I. Aufforderungsbeschlüsse

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 215/21, NJW 2023, 2945 Rn. 22:

## **Anfechtungsklage gegen Aufforderungsbeschluss:**

- nur formelle Beschlussmängel sind zu prüfen
  - Anspruch selbst wird nur im Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren geprüft
  - und zwar ohne Bindung an den Aufforderungsbeschluss
- Aufforderungsbeschluss erschöpft sich in Aufforderung

Darlegungs- und Beweislast ist im Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren anders verteilt

## II. Zustimmung zur Veräußerung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22, NJW 2023, 3654:  
GO sieht vor, dass die Veräußerung von WE der  
Zustimmung des Verwalters bedarf  
Verwalter verweigert Zustimmung  
Klage des WE'ers gegen Verwalter

AG, LG: Verwalter ist nicht passivlegitimiert

So auch BGH

## II. Zustimmung zur Veräußerung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22, NJW 2023, 3654:

§ 12 WEG: Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

→ seit 1951 unverändert

→ Verwalter und GdWE werden nicht genannt

Altes Recht: Verwalter musste verklagt werden

Sofern EV die Entscheidung an sich gezogen hatte → Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer

Ausgeschlossen bei „originärem“ Zustimmungsrecht des Verwalters (BGH ZWE 2011, 321)

## II. Zustimmung zur Veräußerung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22, NJW 2023, 3654:

- Neues Recht „Paradigmenwechsel“
- Verwalter ist nun **Organ der GdWE** und handelt nicht mehr „als Person“
- Vorschriften, nach denen der Verwalter zuständig ist, regeln nur die **interne Organzuständigkeit** (Beispiel: § 24 Abs. 1 WEG: Ladung zur EV)

→ so auch in der Gemeinschaftsordnung

## II. Zustimmung zur Veräußerung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22, NJW 2023, 3654:

- Folge: Regelung zur Verwalterzustimmung ist so auszulegen, dass die GdWE, vertreten durch den Verwalter zustimmen muss
- Es muss **stets die GdWE verklagt** werden!
  - Auch dann, wenn WE'er die Entscheidung an sich gezogen haben (Organ EV ist zuständig)
  - Und auch dann, wenn intern ausnahmsweise „nur“ der Verwalter zuständig sein sollte

## II. Zustimmung zur Veräußerung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 90/22, juris

- Bei Leistungsklage wird **Willenserklärung der GdWE** ersetzt
- Gewinnt der Kläger, trägt GdWE die Kosten

Wie ist es bei **alten Teilungserklärungen**?

- Bis 30.11.2020: Auslegung: Verwalter muss zustimmen
- Anders seit 1.12.2020, Grund: Gemeinschaftsordnung ist Grundbucheintragung und „geht mit der Zeit“
- Dynamische Auslegung anhand neuer Rechtslage

## II. Zustimmung zur Veräußerung

### Schlussfolgerung:

- **Weitreichende Auswirkungen des WeMoG** auf die Auslegung von Teilungserklärungen
- i.Zw. wird das zuständige **Organ** angesprochen

### **VERWALTERTIPP:**

Auch wenn die GdWE verklagt wird: intern ist die Veräußerungszustimmung Sache des Verwalters!

→ **nur bei begründeten Zweifeln** darf die Eigentümerversammlung angerufen werden, sonst nicht!

Dann sinnvoll: Weisung einholen, nach außen entscheidet der Verwalter

# III. Jahresabrechnung

## 1. Erfolgreiche Anfechtung der Kostenverteilung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 251/21, NJW-RR 2023, 1313  
2017 Beschluss über abweichende Kostenverteilung: Bekl. soll  
Kosten für Sanierung des Dachs über seiner Einheit zahlen,  
dagegen Anfechtungsklage

Maßnahme wird 2017 durchgeführt und bezahlt

Jahresabrechnung 2017 legt Kosten um wie beschlossen →  
Nachzahlung Bekl.: 22.000 €

2019 wird Kostenverteilungsbeschluss für ungültig erklärt.

GdWE erhebt Klage auf Zahlung von 22.000 €.

Zu Recht? AG, LG: ja, Beklagter hätte auf Jahresabrechnung  
bezogenen Beschluss anfechten müssen

Anders der BGH!

# III. Jahresabrechnung

## 1. Erfolgreiche Anfechtung der Kostenverteilung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 251/21, NJW-RR 2023, 1313

- Grundsatz: Nachschussforderung muss gezahlt werden
- Sind Kosten nicht nach dem richtigen Schlüssel verteilt worden, muss der auf Grundlage der Jahresabrechnung gefasste Beschluss angefochten werden; nur dann wird die Forderung in der Sache überprüft
- Anders aber hier: denn vorab war abweichende Kostenverteilung gesondert beschlossen und angefochten worden
- Folge: in Jahresabrechnung musste Kostenverteilungsbeschluss solange zugrunde gelegt werden, wie dieser nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden war (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG)

# III. Jahresabrechnung

## 1. Erfolgreiche Anfechtung der Kostenverteilung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 251/21, NJW-RR 2023, 1313

- Deshalb kann einzelnen Wohnungseigentümern nicht zugemutet werden, auch noch den Beschluss über die Nachschüsse/Anpassung Vorschüsse anzufechten
- Wird der Kostenverteilungsbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die GdWE die Jahresabrechnung trotz Bestandskraft des Beschlusses hierüber korrigieren und über die Nachschüsse neu beschließen
- GdWE muss nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der „alten“ Abrechnung absehen (Folge des Erfolgs im Kostenverteilungsprozess)
- Da Jahresabrechnung zuvor korrekt war, geraten säumige Wohnungseigentümer in Verzug → Verzugszinsen!

# III. Jahresabrechnung

## 1. Erfolgreiche Anfechtung der Kostenverteilung

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023 – V ZR 251/21, NJW-RR 2023, 1313

### **Schlussfolgerung:**

- Bestandskraft der Jahresabrechnung wird nicht in Frage gestellt
- Entscheidung beschränkt sich auf Beschlüsse über Jahresabrechnung während laufender Anfechtung separater Kostenverteilungsbeschlüsse!
- Nur wenn die Anfechtungsklage Erfolg hat, muss die GdWE tätig werden

### III. Jahresabrechnung

#### 2. Genehmigung der Gesamtabrechnung

§ 28 Abs. 2 WEG nF

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die **Einforderung von Nachschüssen** oder die **Anpassung der beschlossenen Vorschüsse**. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine **Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung)** aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

# III. Jahresabrechnung

## 2. Genehmigung der Gesamtabrechnung

BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2023 – V ZB 9/23, NZM 2024, 42

- Beschluss: „Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 wird genehmigt“
  - Wirksam? Beschlossen werden dürfen nur noch die Vorschüsse (im Fall der Jahresabrechnung: die Abrechnungsspitze)
- verbreitete Auffassung: Beschluss ist teilnichtig.
- Folge: ein solcher Beschluss wäre immer teilweise anfechtbar
  - Also mit Kostenlast für die GdWE!

# III. Jahresabrechnung

## 2. Genehmigung der Gesamtabrechnung

### **Anders nun der BGH:**

- Nächstliegende Auslegung: Wohnungseigentümer wollen lediglich die Höhe der Vorschüsse festlegen.
- Auf die Jahresabrechnung dürfte das übertragbar sein

### **VERWALTERTIPP:**

- Vertrauen Sie nicht auf rettende Gerichte
- Passen Sie Beschlussvorlagen an das neue Recht an
- Am besten Gesetzeswortlaut verwenden

# IV. Barrierefreiheit

## § 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene bauliche Veränderungen** verlangen, die

1. dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen (...)** dienen. (...) Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. (...)

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen **unbillig benachteiligen**, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

Beschlussersetzungsklage: Personenaufzug für Münchener Hinterhaus im Hinterhof

LG München I ersetzt Grundlagenbeschluss über Aufzugsbau

Voraussetzung: Anspruch auf Gestattung gem. § 20 WEG nF

### Zu klärende Fragen:

- **Beschlusskompetenz** trotz Platzverlust für die „Nichtnutzenden“?
- Macht es etwas, dass die Kläger **selbst nicht beeinträchtigt** sind?
- Ist die Maßnahme **angemessen** und wer muss das beweisen?
- Wird die Wohnanlage **grundlegend umgestaltet** iS § 20 Abs. 4 WEG?
- Werden andere Wohnungseigentümer **unbillig beeinträchtigt**?

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

- Ausschließliche Nutzung eines Hofteils durch „Aufzugnutzer“ steht Beschlusskompetenz nach WEMoG nicht entgegen

(anders altes Recht BGH, ZWE 2017, 224 Rn. 30 ff.:  
Sondernutzungsrecht, Einstimmigkeit erforderlich )

- Dass die Kläger **selbst nicht beeinträchtigt** sind, ist unerheblich (Maßnahme muss nur „dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung ...dienen“)

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten **Zwecke dient**, ist **regelmäßig angemessen** - und so auch hier.

- Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
- Elektromobilität
- Einbruchschutz
- Telekommunikation

**Ausnahme:** Nachteile, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen.

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

### **Kein Grund für Unangemessenheit:**

- typischerweise eintretende Nachteile (Platzverlust durch Rollstuhlrampe, Aufzug)
- Kosten: trägt ohnehin Anspruchsteller

### **Offen geblieben:**

- Verweis auf milderes Mittel? (hier gab es kein milderes Mittel: Rampe kann Aufzug nicht ersetzen)
- Könnte bei Einbruchschutz relevant werden

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

- Kläger trägt Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände der Angemessenheit
- Dazu muss er darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient.
- Beruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trifft sie eine **sekundäre Darlegungslast** für nachteilige Umstände, die sich nicht (wie etwa der Platzverlust) bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

### **VERWALTERTIPP:**

Hält die Mehrheit eine Maßnahme für unangemessen, müssen die Gründe hierfür bei Gericht vorgetragen werden!

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

- § 20 Abs. 4 WEG: Schranke für alle baulichen Veränderungen
- Dient Maßnahme **einem Zweck** i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG, führt sie **zumindest typischerweise nicht** zu einer **grundlegenden Umgestaltung** der Wohnanlage
- Grund: Gesetzgeber privilegiert bestimmte Kategorien von Maßnahmen im **gesamtgesellschaftlichen Interesse**
- **BGH: Regel-Ausnahme-Verhältnis!**

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

➤ Zweiter Prüfungspunkt in § 20 Abs. 4 WEG: **unbillige Benachteiligung** eines Wohnungseigentümers?

→ insoweit wie § 22 Abs. 2 WEG aF

➤ **wertende Betrachtung, Abwägung, Zumutbarkeit**

➤ **Beispiel:** nur einer wird verschattet

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22, juris:

- Anspruchsvoraussetzungen bejaht
- Folge: Grundlagenbeschluss wird ersetzt
- § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG: Über Durchführung im Einzelnen beschließen Wohnungseigentümer
- Dabei sind öffentlich-rechtliche Vorgaben zu beachten
- **Offen geblieben:** Muss Beschlussersetzung vorgeben, wer Aufzug einbaut? Entspricht es eher ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die GdWE baut?

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 33/23, juris:

Mehrheit **gestattet** einer Wohnungseigentümerin durch Beschluss Umbauten mit **Rampe** vom Garten aus, dagegen Anfechtungsklage

LG Köln erklärt Gestattungsbeschluss für ungültig wegen § 20 Abs. 4 WEG, da kein Anspruch gemäß § 20 Abs. 2 WEG

### **Unterschied zu Aufzugsfall:**

Dort Beschlussersetzungsklage – Hier Anfechtung eines Gestattungsbeschlusses

## IV. Barrierefreiheit

BGH, Urteil vom 8. Februar 2024 – V ZR 33/23, juris:

- Ob ein Anspruch nach § 20 Abs. 2 WEG besteht, ist bei Anfechtung eines Gestattungsbeschlusses nicht zu prüfen!
- Hier kommt es nur auf die Schranke des § 20 Abs. 4 WEG an
- Insoweit: Regel-Ausnahme-Verhältnis
- Grund: Gesetzgeber privilegiert bestimmte Kategorien von Maßnahmen im **gesamtgesellschaftlichen Interesse**

## IV. Barrierefreiheit

### Überlegungen aus Verwaltersicht:

Wohnungseigentümer verlangt privilegierte Maßnahme:

- Ist die Maßnahme **angemessen**? Im Zweifel ja, wenn sie einem **Zweck** iSd § 20 Abs. 2 dient
- Spricht etwas gegen die Angemessenheit?  
Meinungsbild in EV herbeiführen (gestatten kann man die Maßnahme auch ohne Anspruch)
- wenn die Wohnungseigentümer eine Maßnahme gestatten, werden sie allerdings beim Wort genommen! Nur noch Prüfung nach § 20 Abs. 4 WEG
- **Gesamtgesellschaftliche Interessen haben Gewicht**

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22,  
juris:

- Dachsanierung, Verwalter zahlt Abschläge von ca. 100.000 € überwiegend ohne Rechnung
- Arbeiten sollen unbrauchbar sein, Handwerker ist weg
- Schadensersatzklage gegen den Verwalter

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:  
LG weist Schadensersatzklage gegen den Verwalter ab:  
Zusammenfassung: „Verwalter kann nichts dazu“

- Klägerin habe erlangte Vorteile nicht dargelegt
- Rechtmäßiges Alternativverhalten
- Kausalität nicht feststellbar: Verwalter konnte die Mängel nicht erkennen
- Schaden nicht dargelegt

Aufhebung durch BGH, Zurückverweisung an LG

# V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:

## Verwalterpflichten:

- Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum muss der Verwalter **wie ein Bauherr** überwachen
- Bei Zahlungen muss er sorgfältig prüfen,
  - ob bestimmte Leistungen erbracht sind
  - Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind
  - erkennbare Mängel muss er berücksichtigen

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:

Abschlagszahlungen: § 632a BGB bzw. § 16 Abs. 1 VOB/B sind zu beachten

- keine Zahlung ohne Aufstellung bzw. Rechnung!
- Werkmaterial muss an GdWE übereignet werden (Insolvenzrisiko!) → zumindest Stichproben

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:

- Hier: von pflichtwidriger Zahlung war auszugehen (keine Rechnung bzw. Aufstellung)
- Vorteilsausgleichung nein, etwaige Vorteile beruhen auf Handwerkerleistungen
- Rechtmäßiges Alternativverhalten wäre Nichtzahlung gewesen
- Interessante Frage aber: Ist der GdWE ein **Schaden** entstanden? Abschlagszahlungen sind vorläufig → erst am Ende weiß man, ob ein Schaden entstanden ist (Handwerker kann nachbessern)

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:

- **keine Verwalterhaftung**, solange **(Nach-)Erfüllung** durch den Werkunternehmer möglich (vorläufiger Charakter der Abschlagszahlungen)
- Anders bei werkvertraglichem **Abrechnungsverhältnis**: nur noch Zahlungsansprüche gegen Werkunternehmer → ggf. Schadenseintritt
- Zahlungsansprüche gegen Werkunternehmer müssen Zug um Zug gegen Schadensersatz an den Verwalter abgetreten werden

## V. Verwalterhaftung

BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – V ZR 162/22, juris:

### **VERWALTERTIPPS:**

- Zahlungen sorgfältig prüfen
- Rechnung verlangen, Materiallieferungen prüfen
- WhatsApp-Nachrichten reichen nicht!
- Maßstab: ein vernünftiger Bauherr
- Auf eigene fehlende Sachkunde hinweisen
- bei größeren Baumaßnahmen den Wohnungseigentümern die Hinzuziehung von Fachleuten (Architekten) vorschlagen

## VI. Beschlussfeststellungsklage

BGH, Urteil vom 9. November 2023 – V ZR 51/23

Mehrhausanlage – Balkon der Kläger ist marode, insoweit Stimmrecht nur für die Untergemeinschaft

Rechtskräftige Beschlussersetzung: Balkonsanierung muss erfolgen, Verwaltung soll drei Angebote einholen

Eigentümerversammlung: Beschlussvergabe auf Grundlage eines Angebots zur Abstimmung gestellt

Verwaltung verkündet Negativbeschluss, obwohl Mehrheit in der Untergemeinschaft erzielt wurde

## VI. Beschlussfeststellungsklage

BGH, Urteil vom 9. November 2023 – V ZR 51/23, juris  
Anfechtungsklage hat Erfolg, Beschlussfeststellungsklage  
wird abgewiesen. Dagegen Revision der Kläger

Was prüft das Gericht?

- Ausgangspunkt: es gab eine Mehrheit für den Beschluss → Verwalter hat zu Unrecht  
Negativbeschluss verkündet
- Aber was ist mit Anfechtungsgründen? Seit langem  
streitig

## VI. Beschlussfeststellungsklage

BGH, Urteil vom 9. November 2023 – V ZR 51/23, juris

- Anfechtungsgründe müssen in dem Beschlussfeststellungsverfahren geprüft werden
- Frage des Rechtsschutzes: über Beschlussfeststellung wird durch Urteil entschieden; es gibt aber keine Anfechtungsklage gegen Urteile
- §§ 44, 45 WEG beziehen sich auf Beschlüsse, die die Wohnungseigentümer gefasst haben
- iÜ Prozessökonomie: in einem Verfahren wird abschließend über den Beschluss entschieden

## VI. Beschlussfeststellungsklage

BGH, Urteil vom 9. November 2023 – V ZR 51/23, juris

Wer macht **Anfechtungsgründe** geltend?

- Wohnungseigentümer als Streithelfer
- Aber auch GdWE kann Anfechtungsgründe einwenden!
- Problem: GdWE ist eigentlich Gegner der Anfechtungsklage
- Aber: hier kämpft sie nicht „für“, sondern „gegen“ den Beschluss
- WeMoG wollte Zahl der Beteiligten reduzieren

Verwalter muss **Interessen der Mehrheit** wahrnehmen

## VI. Beschlussfeststellungsklage

BGH, Urteil vom 9. November 2023 – V ZR 51/23, juris

In der Sache: Nur ein Angebot → Anfechtungsgrund?

Hier ja! → rechtskräftige Beschlussersetzung bindet auch Wohnungseigentümer

Folge der Rechtskraft: Abändernder Zweitbeschluss widerspricht in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung

Ausnahme: tatsächliche Umstände haben sich zwischenzeitlich geändert.

Hier: Kläger hätten darlegen müssen, dass nur ein Angebot zu erlangen war; daran fehlte es

→ Beschlussfeststellungsklage im Ergebnis abzuweisen.

## VIII. Vorschau

Demnächst erscheinende Urteile:

- Urteil vom 23. Februar 2024 – V ZR 132/23: Vergemeinschaftung von Mängelrechten bei verselbständigten Untergemeinschaften
- Urteil vom 8. März 2024 – V ZR 80/23: Ein-Personen-Vertreterversammlung während Corona-Pandemie (siehe gestrige Pressemitteilung)
- Verkündung am 22. März 2024: Kostenverteilung nach neuem Recht (V ZR 81/23 und 87/23: Doppelparker/Fenster)

## VIII. Vorschau

Viele anhängige Verfahren zum WeG:

- Verhandlung am 17. Mai 2024: Kosten des erfolgreichen Anfechtungsklägers (V ZR 139/23)
- Verhandlung am 5. Juli 2024: Delegation von Befugnissen auf den Verwalter (V ZR 241/23)
- Verhandlung am 20. September 2024: Anspruch auf Ersterrichtung? (V ZR 243/23)
- Weitere Verfahren zu § 16 Abs. 2 WEG
- Mehrere Verfahren zur Beseitigung nicht genehmigter baulicher Veränderungen

# AKTUELLE RECHTSPRECHUNG DES BUNDESGERICHTSHOFS ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

*DR. BETTINA BRÜCKNER  
VORSITZENDE RICHTERIN AM BUNDESGERICHTSHOF  
V. ZIVILSENAT  
KARLSRUHE*

Kölner Verwalterforum am 9. März 2024