

21. Kölner Verwalterforum am 15. Februar 2020

RinBGH Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum WEG

Zum Nachlesen: Johanna Schmidt-Räntsch, ZWE 2020, 1

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

1

1

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Übersicht

A. Grundlagen der WEG

1. BGH, Urt. v. 22.3.2019 - V ZR 298/16, ZWE 2019, 318: Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung wegen sog. Geburtsfehler“,
2. BGH, Urt. v. 20.9.2019 - V ZR 258/18, NJW-RR 2020, 72: Vorbereitung einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen,
3. BGH, Urt. v. 5.5.2019 - V ZR 339/17, NZM 2019, 630: Entziehung des Wohnungseigentums bei rechtsmissbräuchlichem Verhalten eines Wohnungseigentümers,

B. Grenzen des Sondereigentums

4. BGH, Urt. v. 8. März 2019 - V ZR 330/17, ZWE 2019, 268: Tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einem Teileigentum,
5. BGH, Urt. v. 13.12.2019 - V ZR 203/18, juris: Eltern-Kind-Zentrum in „Laden“?
6. BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 112/18, NJW 2019, 2083: Verbot, an Feriengäste zu vermieten, aufgrund einer Öffnungsklausel?
7. BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 149/18, juris: Recht zur Selbstbeseitigung von Störungen des Gemeinschaftseigentums,

C. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

8. BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, juris: Gegenstand der Prüfung bei der Anfechtung der Bestellung des Verwalters, Zulässigkeit des Baukastensystems,
9. BGH, Urt. v. 8. 2. 2019 - V ZR 153/18, ZWE 2019, 367: An-sich-ziehen von Ansprüchen auf Prozesskostenersatz,
10. BGH, Urt. v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, NZM 2019, 624: Bereicherungsausgleich bei irrtümlicher Vornahme von Gemeinschaftsaufgaben.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

2

2

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

1. BGH, Urt. v. 22. 3. 2019 - V ZR 298/16, ZWE 2019, 318: Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung wegen sog. Geburtsfehler“,

Dem Kläger gehört eine Garage in Form von Teileigentum. Nach dem Teilungsvertrag steht dem jeweiligen Eigentümer dieses Teileigentums die unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Abstellräume I, II und III sowie der Wasch- und Trockenräume A und B zu. In diesen Räumen befinden sich 18 vermietete Wohnungen. 2004 genehmigten die übrigen damaligen Wohnungseigentümer notariell die Teilung des Miteigentumsanteils des Klägers in 18 Anteile mit der jeweiligen Begründung von Sondereigentum an den Wohnungen. Dazu kam es nicht, weil dem Kläger nur ein Sondernutzungsrecht an den Räumen zusteht. Im Jahr 2015 wurde dieser auf Klagen anderer Wohnungseigentümer verurteilt, die beschriebenen Räume nur zu den beschriebenen Zwecken und nicht zu Wohnzwecken zu nutzen. Nunmehr verlangt der Kläger von den übrigen Wohnungseigentümern, im Wege der Berichtigung des Teilungsvertrags die Bezeichnungen „Abstellräume“ und „Wasch- und Trockenräume“ jeweils durch die Bezeichnungen zu ersetzen, in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Der BGH hat die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

3

3

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Auslegung des Teilungsvertrags?**

1. Problem 1: entgegenstehende Rechtskraft der ergangenen Entscheidungen? - BGH lässt offen
2. Problem 2: Auslegungsmaßstab: nächstliegendes Verständnis unter Berücksichtigung nur des Textes des Teilungsvertrags und der für jedermann ersichtlichen Umstände - BGH: Danach kann man die Bezeichnungen „Abstellraum“ und „Wasch- und Trockenräume“ nicht anders denn als Zweckbestimmung verstehen.

II. Anpassungsanspruch nach § 10 II 3 WEG?

1. Ausschluss wg. Änderung der sachenrechtlichen Grundlage der Gemeinschaft? - BGH: nein. Dem Kläger geht es nicht um die Umwandlung des Sondernutzungsrechts in Sondereigentum. Das wäre mit § 10 II 3 WEG nicht zu erreichen. Ihm geht es um eine inhaltliche Änderung des Sondernutzungsrechts. Das ist mögliches Thema von § 10 II 3 WEG.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

4

4

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

2. Ausschluss wg. anfänglicher Defizite? - BGH: Nein. Ein Anpassungsanspruch kommt auch in Betracht, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände nicht verändert haben, also ein sog. Geburtsfehler vorliegt.
3. Sachliche Anforderungen:
 - schwerwiegende Gründe auf Seiten des Änderungsinteressenten und
 - Fehlen von über das formale Interesse an der Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgehenden konkreten Sachinteressen der anderen Wohnungseigentümer
4. Schwerwiegende Gründe möglich? BGH: ja
 - MEA des Klägers ist der mit Abstand größte
 - Mit Abstand größte Kostenlast des Klägers
 - Indizien für eine eigentlich beabsichtigte Wohnnutzung
 - Ganz erhebliche Nutzungseinbuße

III. Fazit

Aufhebung und Zurückverweisung an das Berufungsgericht

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

5

5

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

2. BGH, Urt. v. 20.9.2019 - V ZR 258/18, NJW-RR 2020, 72: Vorbereitung einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen,

Der verklagte Bauträger erwarb ein mit einem Altbau bebautes und ein daneben liegendes unbebautes Grundstück. Er erhielt unter Berücksichtigung des unbebauten Grundstücks eine Genehmigung zum Ausbau des dachs des Gebäudes. Dann teilte er nur das bebaute Grundstück in Wohnungseigentum auf und verkaufte den Großteil der Einheiten an Erwerber, denen gegenüber er sich zur umfassenden Sanierung und Modernisierung des Gebäudes und zur Verschaffung einer jeweils näher bezeichneten Wohnungseigentumseinheit verpflichtete. Das unbebaute Grundstück veräußerte er an seine Töchter. Die Baubehörde verlangt von den Wohnungseigentümern den Rückbau des Dachausbaus, weil dieser nur unter Berücksichtigung des unbebauten Grundstücks zulässig sei. In der Versammlung vom 16. Juni 2015 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, den Beklagten gerichtlich und außergerichtlich auf Verschaffung des Eigentums an dem unbebauten Grundstück, hilfsweise auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen. Das LG hat der Klage aus dem Hauptantrag stattgegeben. Das KG sieht die WEG als nicht rechtsfähig an, da sie ultra vires handele. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

6

6

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Rechtsfähigkeit der WEG?**

1. Ausgangspunkt: Die WEG ist keine juristische Person, sondern eine teilrechtsfähige Gemeinschaft, § 10 VI S 1 WEG „im Rahmen der gesamten Verwaltung“.
2. Weite Auslegung des Begriffs „Verwaltung“ (BGH, Urt. v. 2.10.2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 11 und v. 18.3.2016 - V ZR 75/15, NZM 2016, 387 Rn. 26).
3. Auch Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen? Das zwar nicht. Nur: Hier geht es nicht um die Veränderung der sachenrechtlichen Grundlage, sondern darum, den Beklagten dazu zu veranlassen, den Wohnungseigentümer ein Angebot dazu zu unterbreiten, dass sie annehmen können, aber auch selbst annehmen müssen.

II. Anspruch auf ein solches Angebot?

1. Grundlage ist der Verschaffungsanspruch der Wohnungseigentümer aus den Erwerbsverträgen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

7

7

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

2. Danach schuldet der Beklagte entweder ohnehin die Verschaffung von Miteigentum an dem unbebauten Grundstück, wenn nicht, jedenfalls öffentlich-rechtlich gesichertes Wohnungseigentum. Das erfordert nach dem Vortrag der Kläger die Verschaffung des Eigentums an dem unbebauten Nachbargrundstück.
3. Von dieser Verpflichtung ist er nicht einfach durch die Weiterveräußerung frei geworden. Er wird erst frei, wenn seine Töchter sich weigern und er gegen diese keine rechtliche Handhabe hat (Dienstbarkeitenfall, BGH, Urt. v. 19.1.2018 - V ZR 273/16, DNotZ 2018, 686 Rn. 23).
4. Der Klageantrag ist insoweit auch hinreichend bestimmt (Dienstbarkeitenfall, BGH, Urt. v. 19.1.2018 - V ZR 273/16, juris Rn. 14, insoweit nicht in DNotZ 2018, 686 abgedruckt).

III. Fazit

Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur weiteren Sachaufklärung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

8

8

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

3. BGH, Urt. v. 5. 4. 2019 - V ZR 339/17, NZM 2019, 630: Entziehung des Wohnungseigentums bei rechtsmissbräuchlichem Verhalten,

Die Kläger nehmen schon länger nicht mehr an den ETV der WEG der Parteien teil, stellen aber vorher regelmäßig viele Anträge. Am Morgen nach der letzten ETV, an der sie wieder nicht teilgenommen hatten, forderten sie die Verwalterin per E-Mail auf, ihnen innerhalb von drei Werktagen eine Kopie der Sammlung der Beschlüsse vom Vortag zuzusenden. Dabei wiesen sie darauf hin, dass für den Fall, dass die Verwalterin dem nicht nachkomme, eine Abberufung aus wichtigem Grund wegen Pflichtverletzung in Betracht komme. Bei einer auf Betreiben der Kläger einberufenen außerordentlichen ETV beschlossen die Wohnungseigentümer einstimmig eine umfangreiche Abmahnung gegenüber den Klägern. Darin führten sie unter eingehender Erläuterung aus, die Kläger legten es seit Jahren darauf an, die jeweiligen Verwalter durch permanente Aufforderung zum Rücktritt und Ankündigung der Abwahl zu zermürben und so die Gemeinschaft in einen verwalterlosen Zustand zu treiben. Die bisherige Verwalterin habe deshalb die Fortsetzung des Vertrags abgelehnt. Sie forderten die Kläger auf, sich im Rahmen der Ausübung ihrer Eigentümerrechte zu mäßigen. Die Anfechtungsklage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Was ist davon zu halten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

9

9

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Zulässigkeit der Klage**

1. Meinungsstand

Nach hM kann auch ein Abmahnungsbeschluss angefochten werden. Eine Stimme bestreitet das Rechtsschutzinteresse. Die Abmahnung müsse nicht durch Beschluss ausgesprochen werden; außerdem könne eine Klage die tatsächlichen Wirkungen nicht beseitigen

2. BGH: Das überzeugt nicht.

Die tatsächliche Wirkungen können nur bestehen bleiben, wenn die Abmahnung den an sie zu stellenden Anforderungen genügt. Wenn nur das Verfahren nicht eingehalten worden ist, liegt darin immerhin noch eine Verletzung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung.

II. Prüfungsumfang

1. Meinungsstand

a) Sachliche Richtigkeit der Vorwürfe

Einigkeit besteht darüber, dass die sachliche Richtigkeit der mit der Abmahnung erhobenen Vorwürfe erst und nur im gerichtlichen Entziehungsverfahren zu prüfen sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

10

10

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Entschieden ist das für die Anfechtung des Entziehungsbeschlusses nach § 18 III WEG (BGHZ 190, 236). Das ist bei der Anfechtung des Abmahnungsbeschlusses nicht anders.

b) „Formelle“ Anforderungen

Einigkeit besteht formal auch darüber, dass bei der Anfechtung des Abmahnungsbeschlusses nur formelle Defizite zu prüfen sind. Was darunter zu verstehen ist, ist aber umstritten. Nach einer Meinung ist nur die Einhaltung der Regeln über die Beschlussfassung zu prüfen, aber weder, ob die Abmahnung hinreichend bestimmt ist noch, ob sie ein Verhalten aufgreift, das Grundlage der Entziehung sein kann. Die schweigende Mehrheit sieht es wohl genauso wie der BGH bei dem Entziehungsbeschluss. Dort sind diese beiden Punkte zu prüfen.

2. BGH: Es liegt genauso

Der Prüfungsumfang ist genauso zu bestimmen wie beim Entziehungsbeschluss. Dagegen spricht nicht, dass die beiden Elemente dann zweimal zu prüfen sein könnten. Das ist nicht der Fall. Mit Bestandskraft steht das Vorliegen einer gültigen Abmahnung für das weitere Verfahren fest.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

11

11

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

III. Ergebnis einer etwaigen erweiterten Prüfung

1. Entziehung wegen Wahrnehmung der Eigentümerrechte?

a) Ausgangsfrage Die erste Frage ist, ob die Wahrnehmung der Eigentümerrechte an sich Grundlage der Entziehung von Wohnungseigentum sein kann.

b) Meinungsstand

Die hM verneint das. Eine Mindermeinung in der Literatur hält dies aber jedenfalls dann für möglich, wenn man beim Verkauf einer ETW in der Anlage den Erwerber auf die Streitlage hinweisen müsste. Es gibt auch Entscheidungen, die in diese Richtung gehen.

c) BGH: HM hat Recht.

Richtig argumentiert das OLG Köln (NJW-RR 2004, 877), das die Frage verneint. Der WEer könne dann nie wissen, ob er die rote Linie überschreitet und darum nicht mehr frei in seinem Abstimmungsverhalten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

12

12

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

2. Missbräuchliche Wahrnehmung der Rechte?

Der Vorwurf der WEer geht hier aber eher dahin, dass die Kläger ihrer Rechte missbrauchen. Wenn die Kläger wirklich einen verwalterlosen Zustand herbeiführen wollen, wäre das wohl missbräuchlich. Ob das stimmt, wäre nicht zu prüfen.

IV. Anschlussfrage: Genügt der Beschluss dem Bestimmtheitsgebot?

1. Maßstab

Über den Maßstab besteht Einigkeit. Der WEer soll die Gelegenheit bekommen, sein Verhalten zu ändern und die Entziehung zu vermeiden. Das ist aber nur möglich, wenn er erkennen kann, was er abstellen soll.

2. BGH: Eingehalten.

Gerade durch die Erwähnung der konkreten Vorfälle wissen die betroffenen Wohnungseigentümer, worum es den übrigen geht, was ihnen vorgeworfen werden soll.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

13

13

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

4. BGH, Urt. v. 8. 3. 2019 - V ZR 330/17, ZWE 2019, 268: Tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in Teileigentum,

Dem Beklagten gehört eine Teileigentumseinheit in einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage, in die ein Berliner Altbau aufgeteilt worden ist. Die Einheit ist in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet, der aus 4 Ladenräumen, 2 Fluren und einem Bad besteht. In der Einheit betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Hierbei werden Obdachlose auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel 2 Personen einen Raum teilen. Die Räume sind nicht abschließbar und können von den MitarbeiterInnen der Einrichtung jederzeit betreten werden. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet. Gelegentlich wird Obdachlosen auch für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt. Die Wohnungseigentümer beschlossen in der ETV, den Beklagte auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen. Das AG hat der Klage stattgegeben. Das LG hat den Beklagten verurteilt, alles zu unternehmen, dass eine Überlassung an Obdachlose unterbleibt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

14

14

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Anspruchsgrundlage: § 15 III WEG****II. Überschreiten der Gebrauchsgrenzen (§ 13, § 14 Nr. 1 WEG)?**

1. Ansatz: Nichtwohnnutzung?

BGH: ja. Nach dem Flüchtlingswohnheimfall (BGH, Urt. v. 27. 10. 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 17 ff.) unterscheidet sich Nichtwohn- von Wohnnutzung im Kern dadurch, ob in der Einheit ein **selbstbestimmtes Wohnen** stattfindet. Das hier nicht der Fall. Wir haben eine Heimmutzung, die keine Wohnnutzung und darum in einem Teileigentum zulässig ist.

2. Einschränkungende Zweckbestimmung?

Wäre zu bejahen, wenn die Bezeichnung „Laden“ in diesem Sinne zu verstehen wäre. BGH: Ist sie aber nicht; sie beschreibt lediglich, welche Räume das Teileigentum bilden sollen.

3. Einschränkung durch Charakter der Anlage?

BGH: Wird für möglich gehalten (BGHZ 216, 333 Rn. 31); BGH hat die Frage bislang nicht entschieden, verneint sie jetzt. Als Abgrenzungskriterium zu unbestimmt (vgl. BGH, Urt. v. 27.2.2015 - V ZR 73/14, ZWE 2015, 212 Rn. 12, 14).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

15

15

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

III. Und die „Nebenwirkungen“?

1. Es bleibt bei dem Rücksichtnahmegebot des § 14 Nr. 1 WEG.

2. Das bedeutet aber, dass konkretes störendes Verhalten benannt werden muss und dann untersagt werden kann.

3. Das bedeutet aber nicht, dass die Nutzung als solche unabhängig von solchen „Nebenwirkungen“ untersagt werden kann.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

16

16

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

5. BGH, Urt. v. 13.12.2019 - V ZR 203/18, juris: Eltern-Kind-Zentrum in „Laden“?

Dem Streithelfer gehört eine Teileigentumseinheit im Erdgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage, die in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1987 als „Laden mit Lager“ bezeichnet ist. Diese vermietet er an den beklagten Verein, der darin ein Eltern-Kind-Zentrum betreibt. Es ist Montags bis freitags zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr geöffnet. Vormittags findet ein „Mini-Kindergarten“ für Kinder im Alter zwischen 18 und 36 Monaten statt, montags und freitags auch Kurse für Eltern („Deutsch als Fremdsprache“). Nachmittags gibt es ein „offenes Spielzimmer“ für Kinder und Familienangehörige mit Kaffee und Kuchen sowie Spielecke statt, ferner weitere Kinderkurse (Zeichenkurse, Musikurse, Zumba Kids) und andere sog. offene Spielgruppen in verschiedenen Sprachen für Kinder und Eltern, Samstags von 10.30 Uhr bis 12.30 Uhr die „Scuola Italiana“ für Kinder von 4 bis 6 Jahren und einmal pro Monat von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr die „Girl Scouts“. Unregelmäßig finden Kinderfeiern, z.B. Faschingsfeiern, Flohmärkte und Vorträge statt. Die Kläger, deren Wohnung über dem Zentrum liegt, verlangen Unterlassung des Betriebs des Zentrums, in den Vorinstanzen mit Erfolg. Der BGH weist die Klage insoweit ab. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

17

17

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Anspruchsgrundlage: § 15 III WEG****II. Überschreiten der Gebrauchsgrenzen (§ 13, § 14 Nr. 1 WEG)?**

1. Ansatz: Nichtwohnnutzung? - ja
2. Einschränkungende Zweckbestimmung?
Wäre zu bejahen, wenn die Bezeichnung „Laden“ in diesem Sinne zu verstehen wäre. BGH: so ist es hier.
3. Aber: keine weitergehende Störung als die zweckbestimmungsgemäße Störung?
 - a) Anerkannt für Wohnnutzung, gilt aber auch für Nichtwohnnutzung
 - b) Maßstab? – Nutzung als Laden. Diese Nutzung ist wertungssoffen und lässt andere, nicht mehr störende Nichtwohnnutzungen zu.
 - c) Bei der Gleichwertigkeitsprüfung ist die Ausstrahlungswirkung von § 22 Ia BImSchG zu berücksichtigen. Kinderlärm aus privilegierten Einrichtungen muss man ertragen.
 - d) „ElKi“ als gleichwertige Einrichtung? BGH: Was die Veranstaltungen für Kinder angeht, ja. Es ist insoweit ein Indoor-Spielplatz.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

18

18

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

6. BGH, Urt. v. 12. 4. 2019 - V ZR 112/18, NJW 2019, 2083: Verbot, an Feriengäste zu vermieten, aufgrund einer Öffnungsklausel?

Die Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien besteht aus 8 Wohnungen. Nach der Teilungserklärung ist den Wohnungseigentümern auch die vorübergehende oder wechselnde Vermietung ihrer Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet. Eine Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss zur Änderung der Teilungserklärung:

„Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt oder zu Wohnzwecken vermietet werden. Die Überlassung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer ist nicht zulässig. Ausgeschlossen ist ebenfalls eine Nutzung zur Beherbergung von Personen oder als Unterkunft für Beschäftigte gemäß Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums des Inneren vom 17.12.2013 ('Werkwohnungen'). Die Überlassung einer Wohnung an Dritte ist der Hausverwaltung anzuzeigen.“

Auf die Beschlussmängelklage der Klägerin hat das Amtsgericht die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt. Die Rechtsmittel der Beklagten sind ohne Erfolg geblieben. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

19

19

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Qualifikation des Beschlusses**

1. Gebrauchsregelung nach § 15 II WEG?
BGH: Nein. Hier sind die Vermietung an Feriengäste und ähnliche Vermietungsformen in der Teilungserklärung ausdrücklich erlaubt. Das schließt eine Gebrauchsregelung aus.
2. Änderung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter
BGH: So ist es hier. Kompetenz erforderlich, aber in der Öffnungsklausel auch gegeben.

II. Umfang der Nachprüfung

1. Grundsatz: materielle Nachprüfung möglich, aber nur insoweit als das „Ob“ und das „Wie“ nicht willkürlich sein dürfen.
2. Ausnahme: verzichtbare Individualrechte
 - a) 2 Meinungen
Meinung 1: sachliche Gründe und Fehlen einer unbilligen Benachteiligung,
Meinung 2: nur bei Zustimmung des betroffenen WEer

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

20

20

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

b) BGH: Meinung 2 ist richtig.

- WEer hat aus § 13 WEG das mehrheitsfeste Individualrecht zur Vermietung an Feriengäste pp.
- Eine allgemeine Öffnungsklausel stellt keine Vorabzustimmung zu Beschränkungen dar. BGH: Erlaubte die Teilungserklärung solche Beschränkungen ausdrücklich, minderte das schon von vornherein den Wert der einzelnen Wohnung.
- Störungen durch eine Kurzzeitvermietung müssten die anderen WEer nicht hinnehmen; sie werden hier nicht geltend gemacht.

III. Wirkungen des Verstoßes

1. BGH: schwebende Unwirksamkeit

BGH meldet daran Zweifel an, entscheidet die Frage aber nicht, weil hier die Zustimmung verweigert und der Beschluss damit zu Recht für ungültig erklärt worden ist.

2. Aufrechterhaltung der Mitteilungsklausel?

BGH: wäre zu erwägen. Hier scheidet eine teilweise Aufrechterhaltung aber aus, weil kurzfristige Vermietungen erlaubt bleiben und die Mitteilungspflicht nur zu erhöhten Arbeitsaufwand ohne Nutzen führt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

21

21

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

7. BGH, Urt. v. 5. 7. 2019 - V ZR 149/18, juris: Recht zur Selbstbeseitigung von Störungen des Gemeinschaftseigentums,

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die durch Aufteilung eines Gebäudes in zwei Einheiten entstanden ist. 2001 bis 2004 errichteten die Beklagten auf ihrer Sondernutzungsfläche im Garten ein Gartenhaus nebst Anbau. Die als Sondereigentum zugewiesene Terrasse gestalteten sie um, indem sie den Boden betonierten, einen neuen Bodenbelag verlegten und ein Geländer anbrachten. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums lagern die Beklagten diverse Möbel und Gegenstände. In einem vorangehenden Rechtsstreit war eine auf Beseitigung und Entfernung des Gartenhauses, der Terrasse und der Gegenstände gerichtete Klage der Kläger wegen Verjährung des Beseitigungsanspruchs abgewiesen worden. Nunmehr wollen die Kläger den ursprünglichen Zustand selbst wiederherstellen und dazu die Gartenhütte nebst Anbau, den Terrassenanbau und gelagerten Gegenstände (Schrank, Kommode, Farbeimer etc.) entfernen und verlangen die Verurteilung der Beklagten zur Duldung dieser Maßnahmen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision zum BGH ist erfolglos geblieben. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

22

22

Lösung**I. Rechte des Eigentümers nach Verjährung des Anspruchs aus § 1004 BGB**

1. Verjährung des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 BGB
Nach der Rechtsprechung des BGH gilt für den Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB nicht § 902 BGB. Der Anspruch verjährt im Grundsatz nach §§ 195, 199 BGB.
2. Aber: Beseitigungsrecht
Die Störung bleibt auch nach Verjährung des Beseitigungsanspruchs rechtswidrig. Aufgrund seines Eigentumsrechts (§ 903 BGB) darf der Eigentümer die Störung aber selbst beseitigen (BGH, Ur. v. 28.1.2011 – V ZR 141/10, NJW 2011, 1068, v. 28.1.2011 – V ZR 147/10, NJW 2011, 1069, v. 16.5.2014 – V ZR 181/13, DNotZ 2014, 687 und v. 5.7.2019 – V ZR 149/18, juris Rn. 10).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

23

23

3. Duldungsanspruch?
BGH: Nein. Der Eigentümer der störenden Sachen muss den Eingriff in sein Eigentum bei der Beseitigung der Störung dulden, aber nicht mehr hinnehmen.

II. Folgen für unseren Fall

1. Kein Selbstbeseitigungsrecht der WEer untereinander
Das Selbstbeseitigungsrecht gilt nur für den (Mit-)Eigentümer gegenüber einem Dritten, nicht im Verhältnis untereinander. Denn insoweit gibt es kein Ausschließungsrecht. Das gilt auch in einer Zweier-WEG.
2. Ausnahme: Verteidigung des eigenen Sondernutzungsrechts
3. Beseitigungsbeschluss der WEer möglich
Die WEer könne Beseitigung der Störung trotz Verjährung auf aller Kosten beschließen, wenn das ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Der betroffene WEer muss das dulden.
4. Beseitigungsbeschluss aber nicht zwingend
Die WEer können auch davon absehen, die verjährte Störung zu beseitigen, wenn das ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

24

24

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Der unterlegende WEer kann seinen Antrag mit der Beschlussersetzungsklage nach § 21 VIII WEG durchsetzen.

III. Fazit

- Der geltend gemachte Duldungsanspruch besteht nicht.
- Beschlussfassung der WEer auch in der Zweier-WEG notwendig. Denn das Absehen von einer Beseitigung kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das muss im verfahren nach § 21 VIII WEG geklärt werden.
- Umdeutung des Antrags in eine Beschlussersetzungsklage?
Nicht möglich, da Kläger ausdrücklich nur Duldungsklage erheben wollten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

25

25

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

8. BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17, juris: Gegenstand der Prüfung bei der Anfechtung der Bestellung des Verwalters, Zulässigkeit des Baukastensystems,

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Mit Beschluss vom 8.4.2015 hatte die Mehrheit der Wohnungseigentümer die T. GmbH zur neuen Verwalterin bestellt. Während des gegen diesen Beschluss eingeleiteten Anfechtungsverfahrens fand am 11.9.2015 eine Wohnungseigentümersammlung statt, auf der unter TOP 2 über die (erneute) Bestellung einer Verwalterin und unter TOP 3 über die Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Verwaltervertrags mit der neuen Verwalterin entschieden werden sollte. Die Wohnungseigentümer beschlossen mehrheitlich zu TOP 2, die T. GmbH für den Zeitraum vom 19.9.2015 bis zum 31.12.2017 zur Verwalterin zu bestellen, und zu TOP 3, drei Wohnungseigentümer zum Abschluss des als Entwurf vorliegenden Verwaltungsvertrags mit der T. GmbH zu ermächtigen. Auf die Beschlussanfechtungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht beide Beschlüsse für ungültig erklärt. Die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer hat das Landgericht zurückgewiesen. Die Revision hatte Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

26

26

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Ouvertüre: Ist das Rechtsmittel erledigt? BGH: nein**

1. Ausgangspunkt: Rückwirkung der erfolgreichen Anfechtung von Bestellung und Abschlussermächtigung
2. **Allerdings: keine rückwirkende Nichtigkeit von Verwalter- und anderen Verträgen**, Grund: § 47 FamFG analog. Der Verwaltervertrag endet aber für die Zukunft.
3. Aber: Das Rechtsschutzinteresse ergibt sich aus der Klärung, ob Bestellung und Abschluss des Verwaltervertrags ordnungsmäßiger Verwaltung entsprachen.

II. Zulässigkeit getrennter Beschluss über Bestellung und Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags

1. BGH: geht, wenn beide in derselben Versammlung behandelt und neben der Bestellung auch die Eckpunkte des Verwaltervertrags festgelegt werden.
2. Als Eckpunkte müssen mindestens Laufzeit und Vergütung festgelegt werden; möglich ist aber auch die Ermächtigung zum Abschluss eines Vertrags entsprechend einem Muster.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

27

27

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

III. Prüfprogramm bei getrennter Beschlussfassung über Bestellung und Abschlussermächtigung

1. Bestellung
nur Verfahren und inhaltlich die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters, nicht dagegen die Aufhebung der Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags
2. Eckpunkte
Nur die Eckpunkte und die Frage, ob noch mehr Eckpunkte festzulegen gewesen wären, nicht dagegen die Klauseln des später abgeschlossenen Vertrags und die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters
3. Vertragsentwurfsbezogenen Ermächtigung:
 - a) der Inhalt des ganzen Vertrags, dagegen nicht persönliche und fachliche Eignung des Verwalters
 - b) Maßstab: „nur“ ordnungsmäßige Verwaltung, nicht dagegen Vorschriften über die AGB-Kontrolle
 - c) Verwaltervertrag unterliegt der AGB-Kontrolle, die findet bei der Anwendung des Vertrags statt, nicht bei der Prüfung der Abschlussermächtigung; Gründe:
 - Fehlende Notwendigkeit: AGB-kontrollwidrige Klauseln bleiben nichtig,
 - Überforderung der WEer
 - Flucht in die Festlegung von Eckpunkten

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

28

28

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

IV. WEG-Anforderungen an den Verwaltervertrag

1. Zusammenhang von Vergütungssystem und Leistungsbeschreibung, Gestaltungsermessen
2. Pauschalvergütungsvertrag
 - a) Bedeutung: Vergütung deckt im Grundsatz alle Leistungen ab
 - b) Folge: im Grundsatz gibt es keine Sondervergütungen
3. Sog. „Baukastenvertrag“
 - a) Bedeutung: die Vergütung besteht aus Einzelbestandteile für bestimmte einzelne Leistungen
 - b) Grundvergütung: Sie muss die Leistungen abdecken, die im Prinzip immer anfallen. Ohne eine solche Basisvergütung wird dem WEG-Transparenzgebot nicht zu genügen sein.
 - c) Zusatzvergütung: Sie deckte die Leistungen ab, die zusätzlich anfallen.
 - d) Leistungsbeschreibung: Sie muss Auskunft darüber geben, welche Leistungen mit der Basisvergütung abgegolten werden und für welche Leistungen es Zusatzvergütungen gibt. Es gilt das WEG-Transparenzgebot.
4. Höhe der Vergütung
 - a) Grundsatz: übliche Vergütung
 - b) Überschreitung? – möglich, aber je größer die Überschreitung, desto gewichtiger müssen die Gründe sein

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

29

29

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

- c) **Achtung!** Der anzulegende Maßstab bestimmt sich nach dem Vergütungssystem
 - aa) Pauschalverträge sind mit Pauschalverträgen zu vergleichen
 - bb) Bei Baukastenverträgen ist zu prüfen, ob die Sondervergütungen unter Berücksichtigung des Gesamtgefüges der Grund- und der Sondervergütungen sowie der festzustellenden üblichen Entgelte für solche Leistungen andererseits das dargestellte Gestaltungsermessen der Wohnungseigentümer überschreitet.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

30

30

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

9. BGH, Urt. v. 8. 2. 2019 - V ZR 153/18, ZWE 2019, 367: An-sich-ziehen von Ansprüchen auf Prozesskostenersatz,

Die Beklagte war Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft. In drei Beschlussanfechtungsverfahren, die ein der Klägerin zwischenzeitlich nicht mehr angehörender Wohnungseigentümer erfolgreich angestrengt hatte, wurden den übrigen Wohnungseigentümern die Kosten des jeweiligen Rechtsstreits auferlegt, insgesamt 45.402,44 €. Sie wurden aus Mitteln der Gemeinschaft bestritten und im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnungen auf die unterlegenen Eigentümer verteilt. Die Wohnungseigentümer beschlossen, gegen die Beklagte wegen dieser Kosten Regress zu nehmen und damit die WEG als Verband mit der Durchsetzung der Ansprüche zu beauftragen. Das Amtsgericht hat die Klage der WEG abgewiesen. Auf deren Berufung hat das Landgericht der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Die Revision der beklagte ist ohne Erfolg geblieben. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

31

31

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Schadensersatzansprüche der WEer**

1. Grundlage: Verwaltervertrag
2. Zwar sind Parteien des Verwaltervertrags nur WEG und Verwalter
3. Aber: der Vertrag hat Schutzwirkung zugunsten jedes Weers
4. Prozessverlust führt zwar nicht per se zur Haftung, sondern nur bei Pflichtverletzungen bei dem Zustandekommen des aufgehobenen Beschlusses oder bei der Prozessführung (dazu: demnächst BGH, Urt. v. 18.10.2019 – V ZR 188/18 z. Veröff. best.). Die lagen hier aber vor.

II. Vergemeinschaftung möglich?

1. Problem: Gemeinschaftsbezug
WEer können nach § 10 VI 3 WEG nur gemeinschaftsbezogene Ansprüche vergemeinschaften.
2. Einordnung des Beschlussanfechtungsprozesses
Grundlegend: BGH, Urt. v. 17.10.2014 – V ZR 26/14, ZWE 2015, 91 Rn. 9, 26: Die Beschlussanfechtungsklage dient dem Gemeinschaftsinteresse an einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

32

32

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Deshalb dürfen Mittel für die Prozessführung in den Wirtschaftsplan eingestellt und deshalb darf der Verwalter ermächtigt werden, Vorschüsse auf die Prozesskosten aus dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen (BGH, V ZR 26/14 Rn. 9, 26).

3. Kehrseite dieser Rechtsprechung: Zulässigkeit einer Vergemeinschaftung der Rückgriffsansprüche aus gemeinschaftlicher Prozessführung der übrigen WEer
4. Achtung: keine Vergemeinschaftung von Ansprüche eines WEer aus selbst verauslagten Prozesskosten

III. Hinweis

Dasselbe Grundproblem tritt bei der Frage auf, ob die verklagten WEer ihr Vorgehen in einem Beschlussanfechtungsprozess in der ETV beschließen können und welche Wirkungen der Beschluss hat. BGH, Urt. v. 18.10.2019 – V ZR 286/18, z. Veröff. best.: Beschlussfassung möglich, hindert aber keinen WEer daran, selbst in den Prozess einzutreten.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

33

33

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

10. BGH, Urt. v. 14. 6. 2019 - V ZR 254/17, NZM 2019, 624: Kondition bei irrtümlicher Vornahme von Gemeinschaftsaufgaben,

Dem Kläger gehört eine von 212 Eigentumswohnungen einer Wohnanlage, in der jeder Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seiner Wohnung und der darin befindlichen Anlagen und Ausstattung, auch soweit sich diese im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, verpflichtet ist und auch die Kosten hierfür zu tragen hat. Das gilt insbesondere für die Fenster einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseite der Fenster und Wohnungsabschlusstüren. Der Kläger ließ 2005 die einfach verglasten Holzfenster seiner Wohnung aus dem Jahr 1972 für 5.524,78 € durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzen. Bis zur Veröffentlichung des BGH-Urteils vom 2. 3. 2012 (V ZR 174/11, NZM 2012, 419) zu einer vergleichbaren Regelung gingen alle Beteiligten in der Anlage davon aus, dass die Wohnungseigentümer auch die Kosten des Austauschs der Fenster selbst zu tragen haben, und handhabten dies in zahlreichen Fällen auch so. gestützt auf die Entscheidung verlangt der Kläger von der beklagten WEG als verband Ersatz, in allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

34

34

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

Lösung**I. Erneuerung der Fenster als Gemeinschaftsaufgabe**

1. Eigentumslage:
2. Fenster sind nach § 5 II WEG zwingend Gemeinschaftseigentum.
3. Abweichende Regelung der Kostenlast?

Wäre möglich, ist aber nicht getroffen worden, BGH, Urt. v. 2.3.2012 – V ZR 174/11, NZM 2012, 419 Rn. 7, 9.

II. Bereicherungsanspruch des Klägers?

1. Rechtsprechungsstand:

Entscheidung: BGH, Urt. v. 25.9.2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 13: Eigenmächtige Instandsetzungsmaßnahmen lösen grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz aus, und zwar weder aus Geschäftsführung ohne Auftrag noch aus ungerechtfertigter Bereicherung;

Begründung: Die WEer haben bei der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 IV und V WEG einen Gestaltungsspielraum, der durch das allgemeine Zivilrecht unterlaufen würde.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

35

35

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

2. Offener Punkt:

Frage: Gilt das auch bei Maßnahmen, die zwingend zu dem Zeitpunkt und in der gewählten Art und Weise und in den gewählten Schritten hätten durchgeführt werden müssen?

Antwort: BGH, Urt. v. 25.9.2015 – V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 12 f.: Das ist denkbar, weil der tätig gewordene WEer dann einen Anspruch hätte. Allerdings: ein eher selten vorkommender Fall (BGH, Urt. v. 14.6.2019 – V ZR 254/17, NZM 2019, 624 Rn. 14).

3. **Neue Entscheidung:** Auch dann gibt es keinen Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung.
Begründung: Auch bei zwingenden Maßnahmen müssen die WEer prüfen können, ob sie die Maßnahmen isoliert oder im Verbund mit anderen Maßnahmen vornehmen und wen sie beauftragen (BGH V ZR 254/17 aaO Rn. 15). Der interessierte WEer kann sein Interesse auch wahren, ohne die Kompetenz der WEer zu unterlaufen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

36

36

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Köln, 15.2.2020

4. Andere Beurteilung im Irrtumsfall?

BGH, V ZR 254/17 aaO 18 ff.: nein. Der Erstattungsanspruch trifft die WEer zur Unzeit und würde zudem eine Berücksichtigung der Erstattungsansprüche der übrigen WEer und der Vorteile erfordern. Das ist praktisch nicht zu leisten.

IV. Folgen?

Die Entscheidung kann Auswirkung auch auf die Bereicherungshaftung der WEG gegenüber den Wohnungseigentümern haben. Die hat der BGH bisher auch nach Aufgabenbereichen angeknüpft, was so nicht mehr möglich. Allerdings stellt sich nach wie vor die Frage, inwieweit überhaupt eine Bereicherungshaftung der WEG im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern in Betracht kommt.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

37

37

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Haben Sie Fragen?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2020

38

38