

Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Aktuelles Wohnungseigentums recht

Stuttgart, den 9. Dezember 2010



Allgemeines

1

Fall 1

Eine Wohnungseigentümerin erstrebt eine *Vereinbarung*. Sie zieht sofort vor Gericht, ohne zuvor die anderen Wohnungseigentümer mit ihrem Anliegen zu befassen.

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein *Festhalten an der geltenden Regelung* aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, *unbillig* erscheint.

Überblick zu § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

- **Klageart**
 - Leistungsklage
- **Kläger**
 - jeder Wohnungseigentümer
- **Beklagte**
 - alle Wohnungseigentümer?
 - alle nicht zustimmenden Wohnungseigentümer?
- **Begründetheit**
 - Festhalten an Gesetz oder Vereinbarung unbillig

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 114/09

Für die Entscheidung über das Verlangen eines Wohnungseigentümers nach einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung oder der Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG) fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz; die auf Zustimmung zu der Änderung gerichtete Leistungsklage ist deshalb *ohne vorherige Befassung* der Wohnungseigentümerversammlung zulässig.

Kritik

- Besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, ohne versucht zu haben, das Gewollte ohne Gericht zu erreichen?
- Was passiert, wenn Beklagte sofort anerkennen?

Erstreben eines Beschlusses

- Erstreben eines *konkreten* Beschlusses
 - § 21 Abs. 4 WEG
- Erstreben einer *Ermessensentscheidung*
 - § 21 Abs. 8 WEG

Sachverhalt

Ein Nürnberger Wohnungseigentümer baut einen ihm zugewiesenen Spitzboden zu Wohnraum aus. Im Aufteilungsplan ist der Spitzboden als nicht ausgebauter Raum dargestellt. Die Kosten in der Anlage werden nach *Miteigentumsanteilen* verteilt. Der Antrag von Wohnungseigentümer W, die Kosten wegen des Ausbaus künftig nach *Wohnfläche* zu verteilen, findet keine Mehrheit. W klagt und beantragt, den ablehnenden Beschluss für ungültig zu erklären und die anderen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erklären, dass für die Verteilung der Kosten nunmehr das Verhältnis der Wohnflächen gilt.

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein *Festhalten an der geltenden Regelung* aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, *unbillig* erscheint.

BGH, Urteil vom 11.6.2010 – V ZR 174/09

Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist die *Kostenmehrbelastung* des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.

An einer durch ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung zu schließenden Regelungslücke zur Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels an veränderte Verhältnisse fehlt es in der Regel, weil der gesetzliche Anspruch auf Änderung des vereinbarten Kostenschlüssels nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine angemessene und interessengerechte Regelung für diese Fälle bereitstellt.

Begründung

Schwerwiegende Gründe, aufgrund derer das von anderen Miteigentümern gewollte Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig erscheint, liegen auf Seiten des die Änderung verlangenden Wohnungseigentümers aber nur dann vor, wenn die Beibehaltung der bisherigen Kostenverteilung für ihn zu einer – einen gewissen Schwellenwert überschreitenden – Kostenmehrbelastung führte.

Begründung

Das Maß der Kostenmehrbelastung ist nicht das alleinige Kriterium bei der Entscheidung ist, ob das Festhalten an der geltenden Regelung unbillig ist. Abzuwägen sind vielmehr die gesamten Umstände des Einzelfalls.

Frage

- Musste W gegen den Negativbeschluss klagen?
- Welche Wirkungen hätte ein bestandskräftiger Negativbeschluss gehabt?

Fall 2

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung zeigt sich 2006 ein Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer. Eine erste Reparatur an einem Regenrohr bringt keinen Erfolg. Die Wohnungseigentümer beschließen daher Anfang Mai 2006 die Instandsetzung unter Einschaltung eines Architekten und der Beauftragung von Fachunternehmen. Trotz mehrerer Reparaturversuche kommt es von Juni bis August 2006 zu weiteren Wassereintrüben. Dies ändert sich erst, als man einen Konstruktionsfehler an dem Tür-Fenster-Element als Ursache des Mangels erkennt und diesen Fehler durch Austausch des Bauelements behebt. Der vermietende Wohnungseigentümer verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft Ersatz für Mietminderungen und Ausfälle durch den Auszug der Mieterin und Ersatz der Kosten der Instandsetzung in Höhe von insgesamt 4.317,30 EUR zuzüglich Zinsen sowie vorgerichtliche Kosten von 359,50 EUR.

§ 14 Nr. 4 WEG

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

§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB

Hat der Eigentümer ... eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

BGH, Urteil vom 21.5.2010 – V ZR 10/10

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB zu.

Fall 3

Einem Wohnungseigentum ist ein Stellplatz zugeordnet. Der Eigentümer trennt 2006 den Stellplatz von der übrigen Garage durch Anbringung von Gitterelementen und eines Rollltors ab. Grund hierfür ist, dass eines seiner Fahrzeuge entwendet und zumindest ein weiteres beschädigt worden waren. In einer Versammlung im Juni 2007 beantragt er die Genehmigung seiner Sicherungsmaßnahmen. Der Antrag wird abgelehnt. Darüber hinaus beschließen die Wohnungseigentümer, den Beklagten *„gemeinschaftlicherseits zum Rückbau der Garagenbox aufzufordern und zu verpflichten. Kommt er einer befristeten Rückbauanforderung der Verwaltung nicht fristgerecht nach, so soll ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des gemeinschaftlichen Rückbauanspruches beauftragt werden, der diesen gegebenenfalls auch vor Gericht verfolgen und durchsetzen soll.“*

Überblick

Es ist streitig, ob ein Beschluss, der einen Wohnungseigentümer konstitutiv zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet, nichtig ist:

- nur anfechtbar: Nach überkommener Ansicht ist ein solcher anspruchsbegründender Beschluss anfechtbar, aber nicht nichtig, vgl. OLG Hamburg, 24.10.2008 – 2 Wx 115/08 – Info M 2009, 229 m.w.N.; BayObLG, 8.4.2004 – 2Z BR 193/03 – ZMR 2005, 65 (66); OLG Köln, 12.11.2004 – 16 Wx 151/04 – ZMR 2004, 939 (940).
- nichtig: Nach neuerer Ansicht ist er in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig, vgl. OLG Zweibrücken, 5.6.2007 - 3 W 98/07 – Info M 2007, 274 m.w.N.; AG Neukölln, 25.1.2005 – 70 II 191/04.WEG – ZMR 2005, 315 (316); Schmidt/Riecke, ZMR 2005, 252 (260); Wenzel, NZM 2004, 542 (544); BGH, 15.1.2010 – V ZR 72/09 (Tz. 11) – Info M 2010, 130 f. – betr. Untersagung der FeWo-Vermietung.

BGH, Urteil vom 18.6.2010 – V ZR 193/09

Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, *folgt nicht die Befugnis*, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

Konsequenzen

Die Wohnungseigentümer können beschließen:

- Nicht über die Beseitigungspflicht des Störers.
Grund: fehlende Beschlusskompetenz
- Über die gerichtliche Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs
 - „An sich ziehen“ der rechtsfähigen Gemeinschaft
 - Vertretungsmacht des Verwalters

LG Karlsruhe, Beschluss vom 26.3.2010 – 11 S
140/09

Stimmen bei einer Beschlussfassung sämtliche Wohnungseigentümer einem Beschlussantrag zu, kann eine Vereinbarung zustande kommen (hier: eine Vereinbarung, die ein abweichendes Wirtschaftsjahr für zwei Abrechnungsperioden beinhaltet).

Fall 4

2008 untersagen Berliner Wohnungseigentümer, in der WEG-Anlage „Wohnungen täglich oder wöchentlich wechselnden Feriengästen zu überlassen, und die Verwaltung zu bevollmächtigen, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts bei einem Verstoß Unterlassungsansprüche geltend zu machen“. Streitig ist, ob *bereits der Beschluss* die Überlassung untersagt.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 72/09

Beschlüsse sind objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer ankommt.

Gründe

- Die Auslegung entspricht der Auslegung des Grundbuchs. Dieses ist auch erforderlich, weil Beschlüsse i.d.R. nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG jeden Wohnungseigentümer und Sondernachfolger binden.

OLG München, Beschluss vom 13.11.2009 –
34 Wx 100/09

Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer abändern, sind im Grundbuch weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig.

Fall 4a

Mit notariellem Vertrag schenkt eine Großmutter im März 2010 ihrer noch minderjährigen Enkelin eine Eigentumswohnung. Sie behält sich ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht vor. Als Nießbraucherin obliegt ihr die gewöhnliche Unterhaltung und sie hat alle privaten und öffentlichen Lasten – ausgenommen außergewöhnliche öffentliche Lasten, die auf der Eigentumswohnung ruhen – zu tragen. Zu außergewöhnlichen Aufwendungen ist nach dem Vertrag kein Beteiligter verpflichtet. Das Grundbuchamt fordert Genehmigungserklärungen eines Ergänzungspflegers und des Familiengerichts.

BGH, Beschluss vom 30.9.2010 - V ZB 206/10

Der (schenkweise) Erwerb einer Eigentumswohnung ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB. Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrags oder eines Mietvertrags über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.

Begründung

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist für den Minderjährigen jedenfalls deshalb nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, weil er mit dem Erwerb der Eigentumswohnung nicht nur einen Vermögensgegenstand erwirbt, sondern Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird. Die den Minderjährigen damit kraft Gesetzes treffenden persönlichen Verpflichtungen können nicht als ihrem Umfang nach begrenzt und wirtschaftlich so unbedeutend angesehen werden, dass sie unabhängig von den Umständen des Einzelfalls eine Verweigerung der Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter oder durch einen Ergänzungspfleger nicht rechtfertigen könnten, was der Senat bei der mit dem Erwerb eines Grundstücks verbundenen Verpflichtung zur Tragung der öffentlichen Lasten angenommen hat. Denn als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wäre der Minderjährige nach § 16 Abs. 2 WEG nicht nur verpflichtet, sich entsprechend seinem Anteil an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen. Er hätte vielmehr anteilig auch die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen. Diese Kosten können ein je nach dem Alter und dem Zustand des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, ganz erhebliches Ausmaß annehmen. Hinzu kommt, dass der Minderjährige als Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet wäre, sich durch Sonderumlagen an Wohngeldausfällen zu beteiligen. Dass hier die andere Wohnung dem Vater der Beteiligten gehört und dieser bemüht sein wird, eine Inanspruchnahme seiner minderjährigen Tochter zu verhindern, ändert entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde an dieser Rechtslage nichts.

KG, Beschluss vom 17.8.2010 – 1 W 97/10

Ist als Inhalt des Sondereigentums im Wohnungsgrundbuch gem. § 12 WEG eingetragen, dass der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum nur mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer verkaufen darf, so bedarf die Eintragung des Eigentumsübergangs auf Grund eines Schenkungsvertrags nicht des Nachweises der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.

Sachenrecht

2

BGH, Urteil vom 6. 11. 2009 - V ZR 73/09

§ 22 Abs. 1 WEG ist auf eine Zustimmung zur Unterschreitung des öffentlich-rechtlichen Bauwichts durch einen Nachbarn der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend anwendbar.

OLG Stuttgart, Urteil vom 5.8.2010 – 7 U
82/10

Ein gegen den Mieter eines Wohnungseigentümers gerichteter Schadenersatzanspruch wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums verjährt analog § 548 Abs. 1 BGB binnen sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung.

OLG München, Beschluss vom 22.1.2010 – 34 Wx 125/09

Der Verwalter von Wohnungseigentum kann nicht durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt werden, eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche an einen Dritten aufzulassen, auch wenn sich alle Wohnungseigentümer individualvertraglich dazu verpflichtet haben.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22.9.2010 – I-3 Wx 46/10

Erlischt die auf einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück lastende Grunddienstbarkeit an dem versteigerten Grundstücksmiteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers (hier: mit dem Inhalt, „einen Teil des Grundstücks von geparkten Fahrzeugen und sonstigen Behinderungen des Durchfahrtsverkehrs freizuhalten“), weil sie nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben soll, so hat die Löschung der Grunddienstbarkeit an der versteigerten Einheit grundsätzlich zur Folge, dass ihre Eintragung auch auf den nicht versteigerten Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer als inhaltlich unzulässig zu löschen ist.

OLG Frankfurt, Beschluss v. 17.7.2008 – 20 W
325/06

Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind.

Weitere „Rauchwarnmelderfragen“

- Wer ist Träger der Einbaulast?
- Muss der Mieter, den Einbau dulden?
- Sind die Einbau- und Wartungskosten Betriebskosten?
- Was gilt in Ländern ohne gesetzliche Einbaupflicht gilt?

Verbandsrecht

3

Fall 5

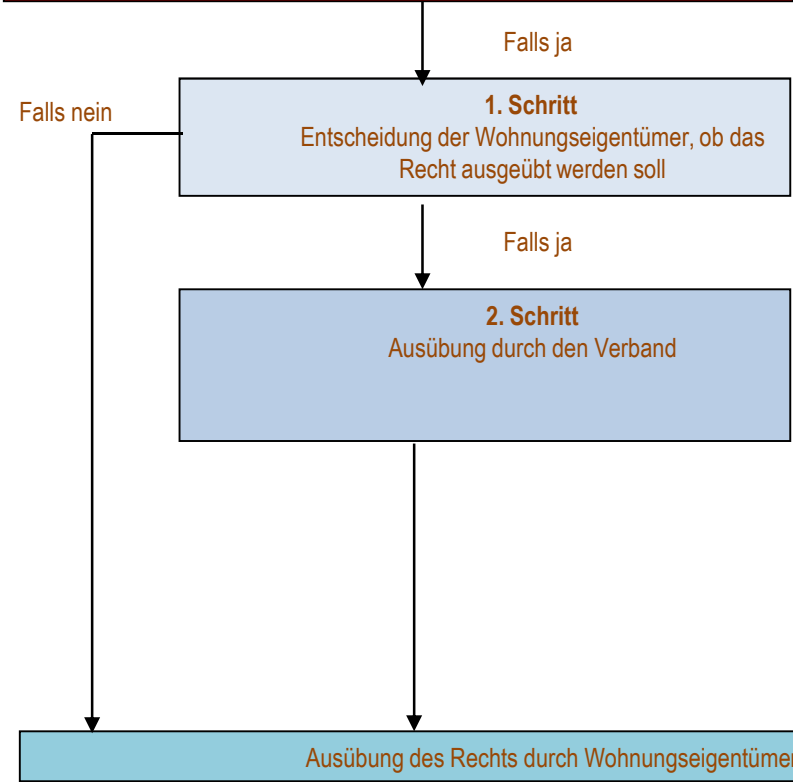
Wohnungseigentümer bevollmächtigen die Verwaltung, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts gegen einen Wohnungseigentümer bei einem Verstoß gegen seine Verhaltenspflichten Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Wohnungseigentümergeinschaft

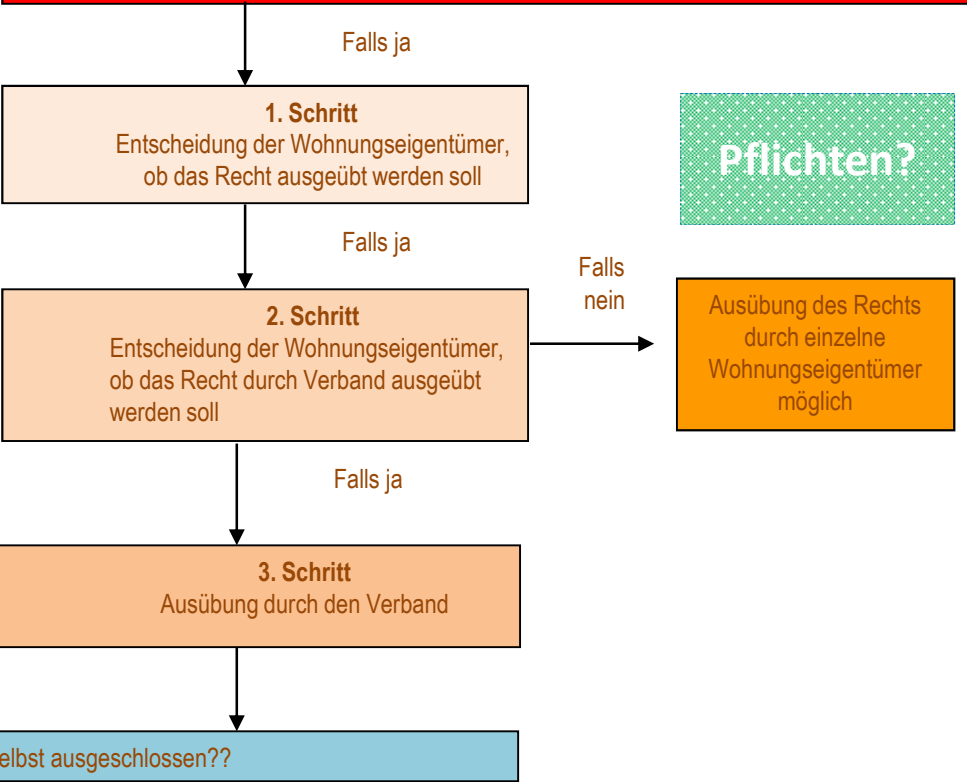
Ausübungsbefugnis: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus ..., **ebenso** sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können ... (= *Vergemeinschaftung* = Beschluss zur Durchführungsübertragung).

Geborene Ausübungsbefugnis



Gekorene Ausübungsbefugnis



BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 72/09

Die Wohnungseigentümer können der Wohnungseigentümergeinschaft Rechte zur Ausübung übertragen.

Vorschlag

Die aus dem Gemeinschaftseigentum herrührenden Unterlassungsansprüche gegen ■■■■ [Name; Adresse] werden der Wohnungseigentümergeinschaft ■■■■ [Name] zur Ausübung übertragen. Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit zu vertreten und in ihren Namen für die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung Rechtsanwalt ■■■■ [Name, Adresse] zu mandatieren“.

Fall 6

Obwohl Mängelansprüche gegen einen Bauträger bereits in 2004 *vergemeinschaftet* wurden, fordert ein Wohnungseigentümer noch im Juli und August 2006 den Bauträger zur Beseitigung der Baumängel auf. Er setzt eine Frist und kündigt u.a. an, nach fruchtlosem Ablauf der Frist Wandlung, Minderung oder Schadenersatz geltend zu machen.

Errichtung mangelfreies Gemeinschafts- und Sondereigentum

der Bauträger schuldet den Erwerbenden

- eine mangelfreie Errichtung des **Sondereigentums** (Räume, Bestandteile nach § 5 Abs. 1 WEG)
- eine mangelfreie Errichtung des **gemeinschaftlichen Eigentums** (z.B. Hausaußenwände, Treppenhaus, Dach, überwiegend Balkone, tragende Wände etc.)

Mängelrechte

ist ein Werk **mangelhaft**, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

- nach § 635 BGB Nacherfüllung verlangen,
- nach § 637 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
- nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 BGB die Vergütung mindern und
- nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB Schadenersatz oder nach § 284 BGB Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen

BGH, Urteil vom 12. 4. 2007 - VII ZR 236/05

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums an sich ziehen. Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit. Im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf.
2. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann in gewillkürter Prozessstandschaft Ansprüche verfolgen, die in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen und an deren Durchsetzung sie ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Sie kann von den einzelnen Wohnungseigentümern ermächtigt werden, neben den Ansprüchen wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums Ansprüche wegen Mängeln des Sondereigentums geltend zu machen.



Minderung/kleiner Schadenersatz

Minderung (§ 638 BGB) und kleiner Schadenersatz (Schadenersatz statt der Leistung nach § 281 BGB) sind


- im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 1 „**gemeinschaftsbezogen**“
- zur Durchführung ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt
- einer Vergemeinschaftung bedarf es nicht



Großer Schadenersatz/Rücktritt Allgemeines

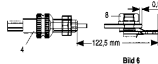
ein Wohnungseigentümer ist wegen
Mängeln des Gemeinschaftseigentums
berechtigt,

- zurückzutreten oder
- den großen Schadenersatz geltend zu machen

Montagehinweise + Typblatt **12 Gang Nabe ELAN**  **SACHS**

Einstellschraube (4) mit Mutter auf Zugseil auflädeln und auf die Seilhülse setzen.
- Zugseile durch die Bohrung der Klammerschraube (8) führen und im Abstand von 122,5 mm zur Einstellschraube befestigen (Anzugsmoment 1,7..2,5 Nm). Zugseile auf ca. 0,5 mm abblenden. (Bild 6) Weiter bei 9.2

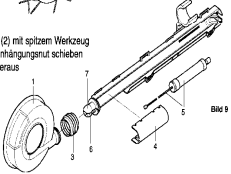
- Deckel (1) mit Sichtfenster aus der Verastung lösen und abnehmen, die Seilnippelverhängerung im Fenster gegenüber der kleinsten Öffnung ist jetzt zugänglich.



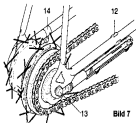
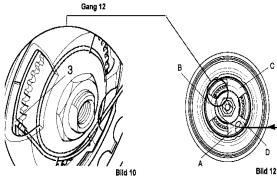
9.2 Zugseilwechsel Clicktick - Nabe / Radwechsel

Sollte das kurze Zugseil (Federhölse zur Nabe) defekt sein, so muß das Hinterrad ausgebaut werden. D.h. folgende Montagehinweise gelten auch für Radwechsel z.B. bei einer Reifeparade.
- Trennen des Schaltzuges vom Clicktick durch Aushängen der Verbindungsglasche (5, Bild 3)

Seilnippel (2) mit spitzem Werkzeug aus der Einhängenut schieben und Seil heraus ziehen.



- Neues Zugseil (5, kpl. mit Federhölse) mit dem Seilnippel durch die Öffnung des Deckels (1) fädeln und danach das Zugseil in der Nabe einhängen. **Nachfolgend werden 2 Varianten beschrieben.**
1. Variante: (Bild 10)
- Die Nabe befindet sich im 12. Gang, d.h. das Seil ausgehend vom kleinsten Fenster ca. 1 1/2 mal im Uhrzeigersinn in die Führungsrille eingelegt werden. Dazu das Seil unter den Stegen A, B, C und D durchfädeln. **Achtung: dort wo sich das Seil kreuzt, den Nippel unter dem Zugseil durchführen**
- ... und wiederum unter den Stegen A und B hindurch zur Einhängenut (3) gegenüber dem kleinsten Fenster bringen.
- Seilnippel einsetzen und in die Führung ziehen.

- Clip (12) von der Kettenstrebe abdrücken, Achsschrauben (13) lösen bzw. herauserschrauben, Befestigungsschraube (14) der Bremshebelrohrrschelle demonstrieren (nur Typ Mh 12 110). Laufrad aus den Ausfallenden ziehen und Kette abnehmen. (Bild 7)
Für den Zugseilwechsel das Laufrad am besten am Zweiflach der Nabenschale in einen Schraubstock spannen.

Gang 12

Bild 12

andere Mängelrechte

ein Wohnungseigentümer ist **zunächst**
gem. § 634 BGB berechtigt

- Nr. 1: zum Verlangen auf Nacherfüllung
- Nr. 2: zu einer Selbstvornahme
- Nr. 4: Ersatz vergeblicher Aufwendungen

dies *ändert* sich durch eine
Vergemeinschaftung



Vermeinschaftung Auswirkungen

eine Vergemeinschaftung begründet **die alleinige Zuständigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsverfahren tritt die Wohnungseigentümergeinschaft als gesetzlicher Prozessstandschafter auf die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig



BGH, Urteil v. 19.8.2010 – VII ZR 113/09

Auch dann, wenn die Wohnungseigentümer ihre Rechte gegen den Bauträger der Wohnungseigentümergeinschaft zu Durchsetzung übertragen haben, ist ein Wohnungseigentümer jedenfalls dann *nicht gehindert*, dem Veräußerer eine Frist zur Mängelbeseitigung mit Ablehnungsandrohung zu setzen, wenn die fristgebundene Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kollidiert.

Fall 6

Ein 1890 in Tempelhof/Kreuzberg (Berlin) erbautes Mehrfamilienhaus wird nach § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Aufteiler veräußert alle Einheiten bis auf vier. Die meisten Einheiten werden als „gebrauchte Immobilie“ verkauft. Zum Teil geht der Aufteiler aber auch werkvertragliche Verpflichtungen ein. In einigen Verträgen übernimmt er die Verpflichtung, das Treppenhaus zu renovieren. In zwei Verträgen verpflichtet er sich zur Beseitigung der Schäden und Ursachen eines Wasserschadens. Sieben der vom Aufteiler an Ersterwerber veräußerten Einheiten sind mittlerweile an von diesen erwerbenden Zweiterwerbern veräußert. Im Haus kommt es durch Wassereinbrüche zu Schäden am Gemeinschaftseigentum.

Fall 7

Die Wohnungseigentümer beschließen:

4.1. Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft F. str. 27 beschließen zur Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Sachmängelgewährleistungsrechte der Miteigentümer, insbesondere der Miteigentümer E. Miteigentumseinheit Nr. 1 + 11 an sich zieht. Die Gemeinschaft soll die alleinige Zuständigkeit haben, die Sachmängelgewährleistungsrechte bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen.

4.2. Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft F. str. 27 beschließen, die WEG F. str. 27 wird ermächtigt, die Sachmängelgewährleistungsrechte der Miteigentümer bezüglich der Rechte am Gemeinschaftseigentum im eigenen Namen geltend zu machen.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 80/09

Der Befugnis der Wohnungseigentümer, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung zu übertragen (sog. Ansichziehen), *steht nicht entgegen*, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

Begründung

In Fällen, in denen nur ein einziger Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Herrichtung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hat, besteht ... nicht das Bedürfnis, unterschiedliche Ansprüche gleichgerichtet zu bündeln. Das stellt die Beschlusskompetenz ... indessen nicht in Frage. Die gemeinschaftliche Verantwortung ... , das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen und es in diesem zu erhalten, besteht unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen.

Fall 8

Nach Vergemeinschaftung der Mängelrechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum verhandelt ab 2004 der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Bauträger. In 2006 geht ein Wohnungseigentümer ungeachtet der Vergemeinschaftung individuell gegen den Bauträger zur Durchsetzung des großen Schadenersatzes/Rücktritts vor und setzt ihm eine Frist bis Ende November 2006. Nach deren fruchtlosen Ablauf klagt der Wohnungseigentümer. Der Bauträger beruft sich auf Verjährung.

BGH, Urteil vom 19.8.2010 – VII ZR 113/09

Führt die Wohnungseigentümergeinschaft wegen von ihr durchzusetzenden Gewährleistungsansprüchen Verhandlungen mit dem Bauträger, wird dadurch die Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer *gehemmt*. Etwas anderes gilt ab dem Zeitpunkt, in dem ein Wohnungseigentümer zulässiger Weise die Durchsetzung des großen Schadenersatzes oder Rücktritts in die *eigenen Hände* nimmt.

Exkurs: Verjährung im WEG

- Grundsatz 3 Jahre
- Bei Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft, kommt es i.d.R. auf das Wissen des Verwalters an.

OLG München, Beschluss vom 26.10.2010 –
32 Wx 26/10

Bei einem rechtswidrigen und unentschuldigtem Überbau sind die Ansprüche auf Beseitigung des Überbaus und Herausgabe der Grundstücksfläche gemeinschaftsbezogen im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.

OLG München, Beschluss vom 26.10.2010 – 32 Wx 26/10

Die Klage auf Vornahme einer Handlung kann auch direkt gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet werden, ohne dass zuvor auf Fassung eines Beschlusses oder auf Ersetzung eines Beschlusses durch das Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG geklagt werden muss. Schuldner des Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG kann nämlich auch die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sein (vgl. Drabek in: Riecke/Schmid, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., 2010, § 21 Rn. 125; Horst, DWE 2008, 110, 112; Schmid ZfIR 2009, 721, 722; ders. NZM 2010, 683, 684). Auch wenn die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung willensbildend tätig sein müssen, ändert dies nichts daran, dass sich Ansprüche auch unmittelbar gegen den Verband richten können. Anspruchsgegner des Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung ist derjenige, der die begehrte Maßnahme durchführen würde (Kahlen in Schmid/Kahlen, WEG, 1. Aufl. § 21 Rn. 150; Schmid NZM 2010, 683, 684). Ein unmittelbares Vorgehen gegen den Verband hinsichtlich der Vornahme der begehrten Handlung hat zudem den Vorteil der Einfachheit für sich (vgl. Schmid, ZfIR 2010, 90, 91/92). Jedenfalls dann, wenn nur die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs billigem Ermessen entspricht (Ermessensreduzierung auf Null), kann die Wohnungseigentümergeinschaft auf Geltendmachung des Anspruchs verklagt werden. Ob daneben auch Ansprüche gegen die einzelnen Wohnungseigentümer auf Beschlussfassung oder die Möglichkeit einer Klage nach § 21 Abs. 8 WEG bestehen (vgl. Senat, ZMR 2010, 395 = WuM 2010, 380 = GE 2010, 209 = DWE 2010, 35), kann offen bleiben, da sich der Antrag nicht gegen die einzelnen Wohnungseigentümer richtet. Solche Ansprüche würden den Anspruch gegen die Antragsgegnerin nicht ausschließen.

OLG Hamm, Beschluss vom 12.8.2010 – 15 Wx 63/10

Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentumseinheiten in der eigenen Anlage durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht werden. Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist für ungültig zu erklären, auch wenn er zu-nächst lediglich ein auf den Erwerb von Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat umfasst.

Prüfsteine

- Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft über eigene Mittel zum Erwerb?
- Sind ggf. die Wohnungseigentümer in der Lage, der Wohnungseigentümergeinschaft Mittel zur Verfügung zu stellen?
- Würde die Finanzierung eines Immobilienerwerbs einen Wohnungseigentümer überfordern?
- Erhält die Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit zu vertretbaren Bedingungen?
- Soll ein Sondereigentum erworben werden oder geht es um eine „Arrondierung“?
- Gibt es eine Alternative zum Erwerb, die die Wohnungseigentümer weniger belastet?
- Ist geregelt, ob der Erwerb auf Dauer gewollt ist? Ist ein dauerhafter Erwerb gewollt, verneint die vorgestellte Entscheidung eine Ordnungsmäßigkeit.
- Wäre der Erwerb durch die Wohnungseigentümer nach §§ 741ff. BGB günstiger, weil sie Eigentümer werden und der Erwerb nicht in das Verwaltungsvermögen fällt?

Fall 9

Ein Wohnungseigentümer wird ermächtigt, als gewillkürter Prozessstandschafter der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen anderen Wohnungseigentümer säumiges Hausgeld von 18.607,84 EUR geltend zu machen. Die Kläger beantragt die Bewilligung von Prozesskostenhilfe. Weder er selbst noch der Beklagte noch die Wohnungseigentümergeinschaft verfügen über Vermögenswerte.

BGH, Beschluss vom 17.6.2010 – V ZB 26/10

Will die Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer Beitragsforderungen gerichtlich geltend machen, kann ihr Prozesskostenhilfe bewilligt werden; diese Rechtsverfolgung liegt jedenfalls dann im allgemeinen Interesse, wenn weder die Wohnungseigentümergeinschaft selbst noch sämtliche Wohnungseigentümer die Kosten aufbringen können.

Gebrauch

4

Fall 10

Eine Wohnungseigentümerin ist an einer schizoaffektiven Psychose erkrankt. Mit ihrer Erkrankung gehen Verhaltensauffälligkeiten einher, die sich zeitweilig in Form von Weinen, Schreien und Hilferufen äußern. Die Wohnungseigentümerin ist nicht in der Lage, ihren Alltag allein zu bewältigen. Sie benötigt die Unterstützung ihres Lebensgefährten, der sie regelmäßig besucht und in ihrer auch Wohnung übernachtet. Die anderen Wohnungseigentümer meinen, dass durch die Erkrankte und den Lebensgefährten immer wieder die Nachtruhe in erheblicher Weise gestört wird. Die Wohnungseigentümer erteilen deswegen dem Lebensgefährten durch Beschluss ein uneingeschränktes Hausverbot.

Nachteil

U.a. bei Auslegung des Nachteilsbegriffs des § 14 WEG sind die Grundrechte zu berücksichtigen. Konflikte sind u.a. nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz zu lösen. Bspw. die Frage, ob die Installation einer Parabolantenne nachteilig ist, ist auf Grund einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen zu beantworten.

BVerfG, Beschluss vom 6.10.2009 – 2 BvR
693/09

Die Wohnungseigentümer dürfen kein Hausverbot beschließen, wenn die Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung der Störung ausreichend ist.

Fall 11

Ein Berliner Wohnungseigentümer vermietet sein Wohnungseigentum tages- oder wochenweise an Berlinbesucher, Geschäftsreisende und vergleichbare Mieter. Die Wohnungseigentümer beschließen vor diesem Hintergrund Anfang Januar 2008 mehrheitlich, dass dieser Gebrauch unzulässig ist.

§ 13 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

Überblick

Grundsätzlich ist jede gesetzlich zulässige Nutzung gestattet, die auch dem Alleineigentümer offen stünde. Sondereigentum kann vererbt, veräußert, teilweise veräußert, belastet und unterteilt werden und unterliegt der Immobilienzwangsvollstreckung. Es kann nicht i.S.v. § 928 BGB aufgegeben werden.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 72/09

Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.

Fall 12

In einer Leipziger WEG-Anlage beruht der Aufteilungsplan auf einer Grundrisszeichnung des Architekten. Der größte Raum einer als Restaurant genutzten Teileigentumseinheit ist dort als „Café“ bezeichnet. Die Wohnungseigentümer streiten, welche Bedeutung der Bezeichnung zukommt.

Überblick

- Zweckbestimmungen im weiteren Sinne
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
- Zweckbestimmungen im engeren Sinne
 - Vereinbarungen zum Gebrauch
 - Beschlüsse zum Gebrauch

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 40/09

Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.

Fall 13

Einem Wohnungseigentümer ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. In der Teilungserklärung heißt es u.a., dass jedem Wohnungseigentümer nur ein solcher Gebrauch seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums erlaubt ist, dem ein anderer Wohnungseigentümer als Nachbar nicht widersprechen könnte, wäre das Grundstück real so geteilt. Die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenfläche wird seit 1987/88 auf einer Länge von etwa 15 m von einer aus 19 Bäumen bestehenden Thujenhecke begrenzt. Die Bäume sind von der angrenzenden Sondernutzungsfläche weniger als 2 m entfernt und haben eine Höhe von ca. 7,6 m erreicht. Wegen der Hecke fand im April 1996 eine Ortsbegehung statt. Das darüber aufgenommene Protokoll lautet auszugsweise: „Die Thujenhecke ist mittlerweile ‚in den Himmel gewachsen‘. Sie muss in jedem Fall massiv zurück geschnitten werden. Dies stößt bei der Familie S. auf Ablehnung ... Herr S. sagt zu, dass die Thujenhecke auf keinen Fall höher werden würde (Stichtag: 16.4.1996).“ Auf einer Versammlung im Mai 1997 wird beschlossen, dass „die Höhe der Sträucher bzw. Bäume auf dem Sondernutzungsrecht das Maß vom 16.4.1996 nicht überschreiten darf. Familie S. verpflichtet sich zu entsprechenden Rückschnitten wie im Protokoll vom 16.4.1996 festgehalten.“ Ende 2003 beschließen die Wohnungseigentümer dann wie folgt: „Da über die Zeit mit Herrn S. bis heute kein Kompromiss erreicht werden konnte, erhält die Hausverwaltung die Genehmigung zur Klageerhebung mit dem Ziel, einen Rückschnitt der Thujenhecke ... auf die niedrigst mögliche Höhe zu erreichen.“

Überblick

Es ist zwischen Handlungs- und Zustandsstörung zu unterscheiden. Handlungsstörer ist der, der selbst stört. Zustandsstörer der, der einen bestehenden störenden Zustand gebraucht. Der Zustandsstörer muss in aller Regel nur dulden, dass eine Veränderung vorgenommen wird. Der Handlungsstörer muss selbst beseitigen.

BGH, Beschluss vom 4.3.2010 – V ZB 130/09

Auch der Zustandsstörer kann zur Beseitigung einer Störung (und nicht bloß zur Duldung der Störungsbeseitigung) verpflichtet sein.

Fall 14

In Heidelberg kauft ein Erwerber 2007 eine Eigentumswohnung. Für eine auch in der WEG-Anlage gelegene Teileigentumseinheit trifft eine im Grundbuch eingetragene Vereinbarung die Bestimmung, dass dort (nur) ein Laden betrieben werden darf. Tatsächlich wird in der Einheit seit 1971 eine Schankwirtschaft betrieben. Diesen Gebrauch hält der Erwerber für unzulässig und geht dagegen vor.

Typische Einwände

- **Verwirkung (Treu und Glauben, § 242 BGB)**
 - Ein Recht ist verwirkt, wenn seit der Möglichkeit der Geltendmachung längere Zeit verstrichen ist (**Zeitmoment**) und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen (**Umstandsmoment**). Letzteres ist der Fall, wenn der Verpflichtete bei objektiver Betrachtung aus dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde. Ferner muss sich der Verpflichtete im Vertrauen auf das Verhalten des Berechtigten in seinen Maßnahmen so eingerichtet haben, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde
- **Verjährung**

BGH, Beschluss vom 25.3.2010 – V ZR 159/09

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, die Unterlassung eines den Vereinbarungen widersprechenden Gebrauchs zu verlangen, kann nach § 242 BGB verwirkt werden.

Exkurs: Trittschall

Ein Wohnungseigentümer tauscht in seiner Wohnung den teilweise noch vorhandenen Teppich gegen Parkett aus. Der Eigentümer der unter seiner Wohnung liegenden Einheit fühlt sich gestört.

OLG Brandenburg, Beschluss v. 20.5.2010 –
5 Wx 20/09

Tauscht ein Wohnungseigentümer Teppich gegen Parkett aus, muss das Parkett einen Trittschallschutz gewährleisten, der dem Schallschutzniveau der WEG-Anlage bei seiner Errichtung entspricht.

Kosten

5

Fall 15

Die Berliner Wasserbetriebe verlangen – vor allem gestützt auf ihre AGB – für die Versorgung und Entsorgung eines Grundstücks mit Wasser von einzelnen Wohnungseigentümern in Berlin-Spandau restliches Entgelt für den Zeitraum vom 28.4.2006 bis 27.3.2007 in Höhe von 3.565,91 EUR.

§ 10 Abs. 6, Abs. 8 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ... Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind..

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Daseinsvorsorge

- privatrechtlich
 - Vertrag Träger der Daseinsvorsorge und Privater
- öffentlich-rechtlich
 - Gebührenbescheid des Staates

BGH, Urteil vom 20.1.2010 – VIII ZR 329/08

Die Realofferte eines Wasserversorgers und Wasserentsorgers richtet sich an den Verband Wohnungseigentümergeinschaft. Durch eine Entnahme oder der Zuführung von Abwasser wird der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartei. Die Wohnungseigentümer haften neben dem Verband als Nichtpartei nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG.

Fall 16

Aus einer Grundschuld wird die Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums an einem in Wuppertal belegenden Grundstück betrieben. Die Gemeinde meldet in dem Verfahren auf das gesamte Grundstück bezogene Entsorgungsgebühren für den Zeitraum vom 1. April 2007 bis zum 4. Dezember 2007 in Höhe von 2.695,16 EUR als nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG vorrangig zu befriedigende Forderungen an. In dem Teilungsplan wird diese Forderungen nur dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück entsprechend in Höhe von 288,79 EUR berücksichtigt. Die Gemeinde begehrt die Änderung des Teilungsplans dahin, dass sie mit ihrer Forderung wegen weiterer 2.406,37 EUR zu befriedigen ist. Nach § 6 Abs. 5 des Kommunalabgabengesetzes für Nordrhein-Westfalen (KAG-NW) ruhen die grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Benutzungsgebühren als öffentlich-rechtliche Last auf dem Grundstück.

§ 10 ZVG

Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück
gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem
Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

...

die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten
des Grundstücks wegen der aus den letzten vier
Jahren rückständigen Beträge;

§ 16 WEG

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

BGH, Urteil vom 11.5.2010 – IX ZR 127/09

§ 6 Abs. 5 KAG-NW begründet nach dem Willen des Landesgesetzgebers von Nordrhein-Westfalen eine auf dem einzelnen Wohnungseigentum ruhende öffentliche Last in Höhe der für das gesamte Grundstück entstandenen Benutzungsgebühren, soweit diese nach der kommunalen Satzung grundstücksbezogen ausgestaltet sind und hiernach alle Inhaber von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück gesamtschuldnerisch haften.

Fall 17

Am 7.7.2007 kommen Wohnungseigentümer in einer Versammlung zusammen. Sie genehmigen den Wirtschaftsplan für 2007, der ab dem 1.1.2007 gelten soll. Dem Wirtschaftsplan liegen für eine „Gebäudezuführungsrücklage“, den Hausmeister, die Sach- und Haftpflichtversicherung und den Verwalter andere als die vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde.

§ 16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

BGH, Urteil v. 9.7.2010 – V ZR 202/09

Ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel zu den Betriebs- und/oder Verwaltungskosten kann durch einen auf § 16 Abs. 3 WEG beruhenden Beschluss geändert werden.

Fall 18

Einer am 7.7.2007 beschlossenen Jahresabrechnung für das Jahr 2006 werden erst in 2007 bestimmte Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde gelegt. Ein Wohnungseigentümer greift den Genehmigungsbeschluss zur Jahresabrechnung an. Er bemängelt, dass es eine unzulässige Rückwirkung darstelle, wenn ein neu bestimmter Kostenverteilungsschlüssel bereits für die Jahresabrechnung für das abgelaufene Jahr gelten solle.

BGH, Urteil vom 9.7.2010 – V ZR 202/09

Die rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Fall 19

In einer Magdeburger WEG-Anlage wird der Verteilungsschlüssel für die Heizkosten dahin geändert wurde, dass diese ab dem 1. Januar 2009 zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Wohnfläche abzurechnen sind. Die Gemeinschaftsordnung sah ursprünglich eine Verteilung der Heizkosten je zur Hälfte nach Verbrauch und nach Wohnfläche vor. Ende 1999 hatte die Eigentümerversammlung einstimmig beschlossen, die Heizkosten zu 100 % nach Verbrauch zu verteilen.

§ 10 HeizkostenVO

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

BGH, Urteil vom 16.7.2010 – V ZR 221/09

Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.

Fall 20

In einer Münchener Eigentümerversammlung befassen sich die Wohnungseigentümer im April 2008 mit der Instandsetzung des reparaturbedürftigen Daches (einer „Villa“) eines von mehreren Gebäuden der Anlage. Die Wohnungseigentümer beschließen, das Dach der Villa in Stand setzen zu lassen, die Instandsetzungskosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen, sondern nach dem Verhältnis der DIN-Wohnflächen, und eine Sonderumlage für die Sanierungskosten i.H. von 65.000,00 Euro zu erheben. Mit der nach § 16 Abs. 4 S. 2 WEG erforderlichen doppelt qualifizierten Mehrheit beschließen sie außerdem, dass nur die Eigentümer der Einheiten in der Villa zu den entstehenden Gesamtkosten beizutragen haben und zwar unter sich nach dem Verhältnis der DIN-Wohnfläche. Ob dies geht, ist streitig.

§ 16 Abs. 4 WEG

1 Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. 2 Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

BGH, Urteil vom 18.6.2010 – V ZR 164/09

Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen; das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.

Fall 21

Gestützt auf ihre Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG ändern Wohnungseigentümer den geltenden Kostenverteilungsschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten. Die Änderung erfolgt allerdings nicht durch einen gesonderten Beschluss. Vielmehr genehmigen die Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2007. Diesem liegen dann – ohne es deutlich zu machen – teilweise andere, als die bislang geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde.

BGH, Urteil v. 9.7.2010 – V ZR 202/09

Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird.

Fall 22

Ein Wohnungseigentümer will eine Abänderung der in der WEG-Anlage geltenden Kostenverteilung für Instandhaltungen und Instandsetzungen gem. § 16 Abs. 2 WEG für eine bereits beschlossene Balkonsanierung erreichen. Die Wohnungseigentümer streiten, auf welche Grundlage dieser Anspruch zu stützen ist.

Überblick

- Änderungen der Schlüssel für Betriebs- und/oder Verwaltungskosten
 - Vereinbarung
 - Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG
 - Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG
 - Beschluss nach § 23 Abs. 1 WEG
 - Zwang: § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG oder § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG
- Änderungen der Schlüssel für Erhaltungsmaßnahmen
 - Vereinbarung,
 - Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG
 - Beschluss nach § 23 Abs. 1 WEG
 - Zwang: § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG oder § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG

§ 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 114/09

Die Regelung in § 16 Abs. 4 WEG zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall schließt nicht die Geltendmachung des auch denselben Einzelfall betreffenden Anspruchs auf Zustimmung zur generellen Änderung der Kostenverteilung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG aus.

Fall 23

Eine WEG-Anlage besteht aus 14 Einheiten. Sechs Wohnungen haben einen Balkon. In einer Versammlung der Wohnungseigentümer im Mai 2008 wird über die Vergabe des Auftrags für die bereits beschlossene Sanierung der Balkone diskutiert. Die Eigentümerin der Dachgeschosswohnung meint, dass die Sanierungskosten nur von denjenigen Wohnungseigentümern getragen werden müssten, zu deren Wohnungen ein Balkon gehört. Sie beantragt daher – erfolglos –, die Kosten der Sanierung nach Wohneinheiten vorzunehmen. Die Dachgeschoßseigentümerin geht gegen diesen Beschluss vor. Außerdem beantragt sie zu entscheiden, dass nur die sechs Eigentümer an den Kosten der Sanierung der Balkone zu beteiligen sind, zu deren Wohnung ein Balkon gehört, hilfsweise die Kosten der Balkonsanierung nach der Zahl der Einheiten statt nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, und weiter hilfsweise, die beklagten Wohnungseigentümer zu verurteilen, einer Vereinbarung dahingehend zuzustimmen, dass die Kosten jeglicher Balkonsanierung nur von den sechs Eigentümern zu tragen sind, zu deren Eigentumswohnung ein Balkon gehört, hilfsweise, die Kosten der Balkonsanierung nach Einheiten statt nach Anteilen zu verteilen.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 114/09

Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, nach § 16 Abs. 4 S. 1 WEG im Einzelfall eine abweichende Kostenverteilung durchzusetzen, besteht nicht schon dann, wenn sie dem in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab Rechnung trägt; die in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG genannten Voraussetzungen für die generelle Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels müssen ebenfalls vorliegen.

Verwaltung

6

Fall 24

In einer WEG-Anlage gibt es nur zwei Wohnungseigentümer. Einem stehen drei, dem anderen zwei Stimmen in der Versammlung zu. Der Wohnungseigentümer, dem drei Stimmen zustehen, der spätere Kläger, reißt 1997 mit der Behauptung, eine Außentreppe sei baufällig, diese ab. Seither sind die Räume des späteren beklagten Wohnungseigentümers, mit zwei Stimmen, im Obergeschoss nur noch mit Hilfe eines von dem Nachbarhaus geschaffenen Durchbruchs erreichbar. Anträge, die Neuerrichtung der Treppe auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu setzen oder die Neuerrichtung zu beschließen, blieben ohne Erfolg. Der Wohnungseigentümer mit zwei Stimmen gerät mit Zahlung des Hausgelds bis zum Frühjahr 2007 mit 5631,05 EUR in Rückstand. Die rückständigen Beträge sind in Höhe von 5.092,81 EUR titulierte. Der titulierte Betrag übersteigt 3% des Einheitswerts. Vollstreckungsversuche verlaufen erfolglos. Darauf droht der Wohnungseigentümer mit drei Stimmen in der Eigentümerversammlung den Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft gem. § 18 WEG zu beantragen. Mitte 2007 beschließt er dann auch mit die seinen drei Stimmen gegen die beiden Stimmen des anderen, diesem sein Eigentum wegen der Rückstände auf zu entziehen.

§ 18 WEG

(1) 1Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. 2Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

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

2.der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswertes an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

(3) 1Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. 2Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. 3Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werde.

BGH, Urteil vom 22.1.2010 – V ZR 75/09

Bei einer aus nur zwei Mitgliedern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft bedarf es keines Beschlusses über die Ausübung des Entziehungsrechts nach § 18 Abs. 3 WEG, weil die für einen solchen Beschluss erforderliche, nach Köpfen zu bestimmende absolute Mehrheit nicht erreicht werden kann; an die Stelle des Beschlusses tritt die auf Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Klage des anderen Wohnungseigentümers gegen den Störer. Besteht die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus zwei Mitgliedern, scheidet ein Anspruch auf Veräußerung (§ 18 Abs. 1 S. 1 WEG) aus, wenn der klagende Wohnungseigentümer ebenso gegen seine Pflichten wie der beklagte Eigentümer verstößt und der Veräußerungsanspruch mit umgekehrten Parteirollen rechtshängig gemacht werden könnte.

Fall 25

In einer Berliner WEG-Anlage wird Ende 2007 beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer im Fall eines Bewohnerwechsels aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung seines Sondereigentums für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums unabhängig von der Anzahl der Bewohner eine Kostenpauschale in Höhe von 50,00 EUR an die Eigentümergeinschaft zugunsten der Instandhaltungsrücklage zu zahlen hat.

§ 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

BGH, Urteil vom 1.10.2010 – V ZR 220/09

Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen. Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

Fall 26

Ein Wohnungseigentümer erstrebt einen Beschluss. Er ist von der Wohnungseigentümergeinschaft verklagt. Seinen Antrag auf Beschluss verfolgt er im Wege der Widerklage.

BGH, Urteil vom 18.6.2010 – V ZR 193/09

Klagen auf Erlass eines Beschlusses sind gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

OLG München, Beschluss vom 26.10.2010 - 32 Wx 26/10

Bei einem rechtswidrigen und unentschuldigten Überbau sind die Ansprüche auf Beseitigung des Überbaus und Herausgabe der Grundstücksfläche gemeinschaftsbezogen im Sinne des § 10 VI 3 WEG. Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen aus § 21 IV WEG folgenden Anspruch darauf, dass die Wohnungseigentümer über die Geltendmachung solcher gemeinschaftsbezogener Ansprüche nach billigem Ermessen entscheiden. Jedenfalls dann, wenn nur die gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs billigem Ermessen entspricht, kann die Wohnungseigentümergeinschaft auf Geltendmachung des Anspruchs verklagt werden.

Bauliche Veränderungen

7

Fall 27

An dem Geländer vor einem bodentiefen Fenster bringt eine deutsche Staatsangehörige polnischer Herkunft Anfang 2007 eine Parabolantenne an. Die Antenne ermöglicht den Empfang einer Vielzahl polnischsprachiger Fernsehprogramme. Die Wohnungseigentümer streiten, ob die Anbringung zulässig ist. Im Sommer 2007 beschließen die Wohnungseigentümer daher: „Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auftrag und zu Lasten der Eigentümer einen Anwalt ihrer Wahl hinzuziehen und ggf. auf Entfernung zu klagen, sofern die SAT-Antenne nicht Mitte Juli 2007 entfernt ist.“

BGH, Urteil vom 13.11.2009 – V ZR 10/09

Die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Anbringung einer Parabolantenne an dem gemeinschaftlichen Haus zu dulden, ist nicht von der Staatsbürgerschaft des Miteigentümers abhängig, der die Antenne angebracht hat. Voraussetzung, eine Antenne anbringen lassen zu dürfen, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser steht das Recht zu, den Ort der Anbringung zu bestimmen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.11.2009 – 3 Wx 179/09

Der Beschluss, ein außen angebrachtes Klimagerät zu entfernen, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn von dem Betrieb des Geräts potentielle Geräuschimmissionen nicht zu vernachlässigender Intensität (hier: nicht um mindestens 6 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionswert NACHT liegender Beurteilungspegel) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgehen. Mit Blick auf den der Wohnungseigentümergeinschaft zuzubilligenden Gestaltungsspielraum und verwaltungstechnische Schwierigkeiten bei der Durchsetzung (Streitpotential) widerspricht das Beseitigungsverlangen nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ein Verbot des Betriebes des Klimageräts während der Nachtzeit ausgereicht haben würde.

LG Hamburg, Urteil vom 16.12.2009 – 318 S
49/09

Die Aufstockung eines Gebäudes stellt eine bauliche Veränderung dar, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht.

Eigentümerversammlung

8

Fall 28

Gestützt auf ihre Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG ändern Wohnungseigentümer den geltenden Kostenverteilungsschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten. Die Änderung erfolgt allerdings nicht durch einen gesonderten Beschluss. Vielmehr genehmigen die Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2007. Diesem liegen dann – ohne es deutlich zu machen – teilweise andere, als die bislang geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde.

BGH, Urteil v. 9.7.2010 – V ZR 202/09

Soll die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden.

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

9

Fall 29

Wohnungseigentümer einer Koblenzer WEG-Anlage streiten darüber, ob in der Jahresabrechnung 2006 die Rückstellung für die Instandhaltung zutreffend dargestellt ist. Die Jahresabrechnung weist in dem Abschnitt „1. Ausgaben/Einnahmen“ unter sonstigen Kosten eine Position „Zuführung Rücklage Haus“ mit einem Gesamtbetrag von 13.440,00 EUR und einen dem Verteilungsschlüssel entsprechenden Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers daran und in dem Abschnitt „6. Entwicklung der Rücklagen“ eine Position „Zugang zur Rücklage Haus“ mit dem erwähnten Gesamtbetrag von 13.440,00 EUR aus. Dieser Gesamtbetrag entspricht dem Sollbetrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Er steht aber tatsächlich nicht in vollem Umfang zur Verfügung, weil nicht alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ihre Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet haben.

Überblick

§ 28 Abs. 3 WEG: Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

§ 29 Abs. 3 WEG: Der Wirtschaftsplan, die *Abrechnung über den Wirtschaftsplan*, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

BGH, Urteil vom 4.12.2009 – V ZR 44/09

Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 30.11.2009 -
14 S 5724/09

Wird eine Jahresabrechnung genehmigt, die die Vorjahressalden der Wohnungseigentümer als Abrechnungsbestandteil ausweist, ist darin in der Regel nur eine bloße Information zu sehen. Ein Beschluss, der auf diesem Wege ausdrücklich eine neue Schuld für Altverbindlichkeiten begründen will, ist nichtig.

Fall 30

Bei einer aus mehreren Gebäuden bestehenden WEG-Anlage werden bei der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter die Gesamtbeträge auf die ganze Wohnungseigentümergeinschaft bezogen.

BGH, Urteil vom 23.6.2010 – VIII ZR 227/09

Betriebskosten dürfen bei mehreren Gebäuden einheitlich abgerechnet werden, wenn es sich um so genannte „Wirtschaftseinheiten“ handelt. Dazu kann auch eine Mehrhausanlage bei vermietetem Sondereigentum rechnen.

Verwaltungsbeirat

10

Fall 31

In einer Eigentümerversammlung steht Mitte 2008 als Tagesordnungspunkt die Neuwahl des bislang aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirats auf der Tagesordnung. Neubestellt werden allerdings nur zwei und nicht drei Wohnungseigentümer, weil sich kein weiterer Wohnungseigentümer zu einer Kandidatur bereitfindet. Die Wohnungseigentümer streiten, ob ein Beirat aus zwei Beiräten ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

§ 29 WEG

(1) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. ²Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

BGH, Urteil vom 5.2.2010 – V ZR 126/09

Eine von § 29 Abs. 1 S. 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

Fall 32

Der Verwaltungsbeirat einer Koblenzer WEG-Anlage prüft eine Jahresabrechnung. Er erkennt nicht, dass die Abrechnung den an eine ordnungsmäßige Abrechnung gestellten Anforderungen der Rechtsprechung nicht genügt. Die Wohnungseigentümer erteilen den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats dennoch durch Beschluss eine Entlastung. Hiergegen geht ein Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage vor.

BGH, Urteil vom 4.12.2009 – V ZR 44/09

Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss.

Verfahrensrecht

11

Fall 33

Ein Wohnungseigentümer klagt – nachdem er mit einem *anderen* Antrag in der Eigentümerversammlung gescheitert ist – auf einen von ihm begehrten Beschluss ohne die anderen Wohnungseigentümer mit seinem Begehren zuvor zu befassen.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 114/09

Die vorherige Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer mit einem auf deren Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung gerichteten Antrag ist Zulässigkeitsvoraussetzung der Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG.

Fall 34

Wohnungseigentümer streiten, ob das Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers an einem Kellerraum durch die dort angebrachte Gastherme eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt wird. Unklar ist, welches Gericht zur Entscheidung berufen ist.

§ 43 WEG

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;
5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;
6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insoweit ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.

BGH, Beschluss vom 8.7.2010 – V ZB 220/09

Streitigkeiten über den Geltungsbereich eines
Sondernutzungsrechts gehören zu den Verfahren
nach § 43 Nr. 1 WEG.

Fall 35

In Hannover erheben Wohnungseigentümer die Anfechtungsklage gegen die „Wohnungseigentümergeinschaft F. Straße 12, H. (bestehend aus den Eigentümern gem. beigefügter Eigentümerliste)“. In der Liste sind sämtliche Wohnungseigentümer – einschließlich der Kläger – aufgeführt. In der Klageschrift ist von der „beklagten Wohnungseigentümergeinschaft“ die Rede. Das Amtsgericht weist darauf hin, dass Anfechtungsklagen nach § 46 WEG gegen die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zu richten sind. Die erklären darauf hin noch vor der mündlichen Verhandlung, dass sich die Klage gegen die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft richte. Das Rubrum sei entsprechend zu ändern. Demgegenüber ist die Wohnungseigentümergeinschaft der Auffassung, dass eine Klageänderung vorliegt. Dieser stimmt sie nicht zu. Das Amtsgericht weist die Klage ab: Die Klage ist gegen die falsche Partei gerichtet. Die Klageänderung, der die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zugestimmt hat, ist nicht sachdienlich.

OLG Zweibrücken

Beschluss vom 16.9.2010 – 3 Wx 132/10

Beantragt ein Wohnungseigentümer in Ermangelung eines Verwalters die gerichtliche Ermächtigung zur *Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung*, so handelt es sich dabei um ein WEG-Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG und nicht um ein dem FamFG unterfallendes Verfahren analog § 37 Abs. 2 BGB.

BGH, Urteil vom 5.3.2010 – V ZR 62/09

Zur Zulässigkeit eines an der Wertung des § 44 WEG orientierten privilegierten Parteiwechsels, wenn eine Anfechtungsklage entgegen § 46 Abs. 1 S. 1 WEG zunächst gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhoben worden ist, später aber auf eine Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer umgestellt wird.

Fall 36

In einer Berliner Eigentümerversammlung werden am 1. 9. 2008 Beschlüsse gefasst. Mit seiner am 29. September 2008 eingegangenen Klage, die nach Aufforderung zur Zahlung des Gerichtskostenvorschusses und dessen zeitnaher Überweisung dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft am 15. November 2008 zugestellt wird, wendet sich ein Wohnungseigentümer gegen vier Beschlüsse. Die beklagte Partei bezeichnet der klagende Wohnungseigentümer als „Wohnungseigentümergeinschaft K. Straße in B.“ vertreten durch den Verwalter. Das Amtsgericht Charlottenburg weist darauf hin, dass Anfechtungsklagen gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten sind. Der klagende Wohnungseigentümer erklärt darauf hin noch vor der mündlichen Verhandlung, dass sich die Klage gegen die Wohnungseigentümer richtet. In der mündlichen Verhandlung erklärt der Prozessbevollmächtigte des klagenden Wohnungseigentümers, dass sich die Klage nunmehr gegen die übrigen Eigentümer richtet. Der Prozessbevollmächtigte der Wohnungseigentümergeinschaft erklärt, er vertrete auch die übrigen Wohnungseigentümer. Sodann beantragt er in deren Namen die Abweisung der Klage.

BGH, Urteil vom 17. 9. 2010 – V ZR 5/10

Ein Parteiwechsel kann auch durch
Prozesserklärungen in der mündlichen Verhandlung
herbeigeführt werden.

Fall 37

Einem Verwalter wird nach § 45 WEG eine am 14. Juli erhobene und sogleich begründete Anfechtungsklage zugestellt. Die Anfechtungsklage richtet sich gegen am 18. Juni 2008 gefasste Beschlüsse.

Beiladung

(1) 1Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. 2Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.

(2) 1Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. 2Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. 3Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.

(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.

(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.

BGH, Urteil vom 5.3.2010 – V ZR 62/09

Ungeachtet seiner verfahrensrechtlichen Stellung als Zustellungsbevollmächtigter der Wohnungseigentümer (§ 45 Abs. 1 WEG) ist der Verwalter in Rechtsstreitigkeiten nach § 43 Nr. 3 und Nr. 4 WEG aus Gründen der Rechtskrafterstreckung (vgl. § 48 Abs. 3 WEG) beizuladen; etwas anderes gilt nur dann, wenn er als Partei an dem Rechtsstreit beteiligt ist (§ 48 Abs. 1 S. 2 WEG).

Fall 38

In einer Berliner WEG-Versammlung wird über die Vergabe des Auftrags für die bereits am 19.4.2007 beschlossene Sanierung der Balkone diskutiert. Ein Wohnungseigentümer vertritt die Ansicht, dass die Sanierungskosten nur von denjenigen Wohnungseigentümern getragen werden müssten, zu deren Wohnungen ein Balkon gehört. Er beantragt, die Kostenverteilung nach Wohneinheiten statt nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen. Der Antrag erhält nicht die nach § 16 Abs. 4 S. 2 WEG erforderliche Mehrheit. Die Verwalter stellt die Ablehnung des Antrags fest.

§ 46 WEG

(1) 1Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. 2Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. 3Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

BGH, Urteil vom 15.1.2010 – V ZR 114/09

Die Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer (Negativbeschluss) unterliegt auch ohne Verbindung mit einem auf die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses gerichteten Antrags der gerichtlichen Anfechtung.

Fall 39

Ein Wohnungseigentümer greift vier auf einer Eigentümerversammlung vom 30. August 2008 gefasste Beschlüsse an. Das Amtsgericht Northeim erklärt drei der Beschlüsse für ungültig und weist die Klage im Übrigen ab. Ausgehend von einem Streitwert von insgesamt 4.000,00 EUR für die drei für ungültig erklärten Beschlüsse und weiteren 4.000,00 EUR für den vierten Beschluss legt es die Kosten des Rechtsstreits zur Hälfte den Klägern und im Übrigen – unter Hinweis auf § 49 Abs. 2 WEG – dem beigeladenen Verwalter auf. Hiergegen legen die Wohnungseigentümer Beschwerde ein. Sie wollen erreichen, dass der Verwalter in Anwendung von § 49 Abs. 2 WEG die gesamten Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

§ 49 WEG

Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

BGH, Beschluss vom 18.8.2010 – V ZB 164/09

Eine Kostenentscheidung ist nicht deshalb isoliert anfechtbar, weil das Gericht davon abgesehen hat, die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 49 Abs. 2 WEG ganz oder teilweise dem Verwalter aufzuerlegen; das gilt auch dann, wenn die Anwendung der Vorschrift geprüft und deren Voraussetzungen verneint worden sind.

Fall 40

Wohnungseigentümer einer Neusser WEG-Anlage beschließen, den Antrag auf Abwahl der Verwalterin abzulehnen. Stattdessen bestellen sie den Verwalter vorzeitig auf die Dauer von fünf Jahren erneut. Ein Wohnungseigentümer beauftragt einen Rechtsanwalt mit der Erhebung einer Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse. Seine Klage geht am 27. Mai 2008 beim Amtsgericht Neuss ein. Mit gleichlautenden, am 28. Mai 2008 bei Gericht eingegangenen Klageschriften fechten fünf von einem anderen Rechtsanwalt vertretene Wohnungseigentümer dieselben Beschlüsse an und beantragen darüber hinaus, die Verwalterin abzuberufen.

§ 50 WEG

Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.

BGH, Beschluss vom 8.7.2010 – V ZB 153/09

§ 50 WEG beschränkt den
Kostenerstattungsanspruch einer Mehrzahl
obsiegender Anfechtungskläger nicht.

Fall 41

Ein Wohnungseigentümer legt gegen das Urteil des Amtsgerichts Oldenburg Berufung beim unzuständigen Landgericht Oldenburg, später – allerdings zu spät! – dann beim eigentlich zuständigen Landgericht Aurich ein. Der Wohnungseigentümer verbindet die Berufung zum Landgericht Aurich wegen der Verspätung mit einem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Berufungsfrist. Der Wohnungseigentümer trägt vor, seine Prozessbevollmächtigten hätten von der abweichenden Regelung der Berufungszuständigkeit in den Wohnungseigentumssachen für den Oberlandesgerichtsbezirk Oldenburg nichts gewusst und auch nichts wissen müssen.

§ 72 Abs. 2 GVG

¹In Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes ist das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht gemeinsames Berufungs- und Beschwerdegericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts, in dem das Amtsgericht seinen Sitz hat. ²Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung anstelle dieses Gerichts ein anderes Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts zu bestimmen. ³Sie können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

BGH, Beschluss vom 12.4.2010 – V ZB 224/09

Die Berufung in einer Wohnungseigentumssache kann auch dann nur bei dem sachlich zuständigen Landgericht fristwährend eingelegt werden, wenn in dem betreffenden Oberlandesgerichtsbezirk auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 72 Abs. 2 Sätze 2 und 3 GVG nicht das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht, sondern ein anderes Landgericht für diese Berufungen zuständig ist.

Fall 42

Noch nach altem Verfahrensrecht greifen beklagte Wohnungseigentümer eine Entscheidung des AG Brühl im Wege der sofortigen Beschwerde zum LG Köln an. Der vor dem AG Brühl obsiegende Wohnungseigentümer schließt sich der Beschwerde an. Er ist der Ansicht, die Anschlussbeschwerde sei zulässig, da die unselbstständige Anschlussbeschwerde innerhalb der Frist des § 524 Abs. 2 S. 2 ZPO eingelegt worden sei.

§ 524 ZPO

(1) ¹Der Berufungsbeklagte kann sich der Berufung anschließen. ²Die Anschließung erfolgt durch Einreichung der Berufungsanschlussschrift bei dem Berufungsgericht.

(2) ¹Die Anschließung ist auch statthaft, wenn der Berufungsbeklagte auf die Berufung verzichtet hat oder die Berufungsfrist verstrichen ist. ²Sie ist zulässig bis zum Ablauf der dem Berufungsbeklagten gesetzten Frist zur Berufungserwiderung. ³Diese Frist gilt nicht, wenn die Anschließung eine Verurteilung zu künftig fällig werdenden wiederkehrenden Leistungen (§ 323) zum Gegenstand hat.

(3) ¹Die Anschlussberufung muss in der Anschlussschrift begründet werden. ²Die Vorschriften des § 519 Abs. 2, 4 und des § 520 Abs. 3 sowie des § 521 gelten entsprechend.

(4) Die Anschließung verliert ihre Wirkung, wenn die Berufung zurückgenommen, verworfen oder durch Beschluss zurückgewiesen wird.

BGH, Beschluss vom 10.12.2009 – V ZB
151/09

Die Anschlussbeschwerde findet auch im
Beschlussanfechtungsverfahren statt.

ZVG

12

Fall 43

Eine Wohnungseigentümergeinschaft vollstreckt seit Ende 2007 bis zur zulässigen Höhe aus der Rangklasse 2 des § 10 ZVG. Um eine erfolgreiche Zwangsversteigerung zu verhindern, löst ein nachrangiger Gläubiger die Wohnungseigentümergeinschaft im März 2009 ab. Im Mai 2009 tritt die Wohnungseigentümergeinschaft ihrem ehemaligen Verfahren wieder bei. Die dem Beitritt zu Grunde liegenden neuen Forderungen unterfallen erneut im Prinzip der Rangklasse 2. Der Vollstreckungsrechtspfleger des Amtsgerichts Kerpen ordnet ebenso wie später das Landgericht Köln als Beschwerdegericht die Forderungen wegen der im März 2009 erfolgten Ablösung im laufenden Verfahren ungeachtet dessen (nur) der Rangklasse 5 zu.

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

...

bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

§ 10 Abs. 3 ZVG

¹Zur Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nr. 2 müssen die dort genannten Beträge die Höhe des Verzugsbetrages nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes übersteigen; liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Absatz 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen. ²Für die Vollstreckung genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. ³Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

BGH, Urteil vom 4.2.2010 – V ZB 129/09

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderungen dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu.

LG Berlin, Beschluss vom 26.3.2010 – 82 T
236/10

Die Verfahrenskosten einer Hausgeldklage sind, wenn alleine ihretwegen die Zwangsversteigerung beantragt wird, keine privilegierte Forderung i.S.d. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.

Fall 44

Eine Wohnungseigentümergeinschaft beantragt mit einem am 18. Dezember 2008 bei dem Amtsgericht Amberg eingegangenen Schriftsatz, die Zwangsversteigerung von Teileigentum eines Hausgeldschuldners wegen titulierter Hausgeldansprüche aus dem Jahr 2006 in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 ZVG anzuordnen. Mit Beschluss vom 5. Januar 2009 ordnet ein Rechtspfleger des Amtsgerichts die Zwangsversteigerung in der Rangklasse 5 an. Das Ersuchen um die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks geht am 7. Januar 2009 bei dem Grundbuchamt ein; die Eintragung des Vermerks erfolgt am 8. Januar 2009. An diesem Tag wird auch der Anordnungsbeschluss der Schuldnerin zugestellt. Den im April 2009 gestellten Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft, den Beitritt zu dem in der Rangklasse 5 betriebenen Versteigerungsverfahren in der bevorrechtigten Rangklasse 2 zuzulassen, lehnt das Vollstreckungsgericht ab.

§ 22 Abs. 1 ZVG

¹Die Beschlagnahme des Grundstücks wird mit dem Zeitpunkte wirksam, in welchem der Beschluss, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet ist, dem Schuldner zugestellt wird. ²Sie wird auch wirksam mit dem Zeitpunkt, in welchem das Ersuchen um Eintragung des Versteigerungsvermerkes dem Grundbuchamte zugeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt.

BGH, Beschluss vom 22.7.2010 – V ZB 178/09

Welches das für die Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG maßgebliche Jahr der Beschlagnahme ist, bestimmt sich nach der Vorschrift des § 22 Abs. 1 ZVG; auf diese ist § 167 ZPO nicht entsprechend anwendbar.

Fall 45

Auf Antrag einer Sparkasse ordnet das Amtsgericht Leipzig am 3. Juni 2008 wegen eines dinglichen Anspruchs der Sparkasse von 109.000,00 zuzüglich Zinsen die Zwangsverwaltung eines Wohnungseigentums an. Das nach dem Wirtschaftsplan auf die Wohnung des Schuldners entfallende Hausgeld von monatlich 216,00 EUR wird seit Beginn der Zwangsverwaltung nicht mehr bezahlt. Die Wohnungseigentümergeinschaft regt aus diesem Grund an, der Sparkasse aufzugeben, an den Zwangsverwalter einen Vorschuss von sieben Monatsbeträgen, insgesamt 1.512,00 EUR, zu zahlen.

BGH, Beschluss vom 15.10.2009 – V ZB 43/09

Die Änderung von § 10 Abs. 1 Nr. 2 und § 156 Abs. 1 ZVG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 hat nicht zur Folge, dass die Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft auf das laufende Hausgeld von dem Zwangsverwalter nicht mehr als Ausgaben der Verwaltung zu erfüllen wären.