



Die Rechtsprechung zum neuen WEG

**Aktuelle Entscheidungen zum WEG
„40 Aspekte in 2 Stunden“**

Von RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin



Berliner Anwaltsverein e.V.



1. Sachenrecht



OLG Karlsruhe

v. 17.3.2009 - 14 Wx 17/07

- Errichtet ein Wohnungseigentümer Räumlichkeiten (hier: Anbau), die zu Wohnzwecken genutzt werden können, führt dies ohne anderweitige Vereinbarung nicht dazu, dass er an diesen Räumen Sondereigentum erwirbt, selbst wenn die Räumlichkeiten von ihm vollständig finanziert worden sind.
- Die unentgeltliche Gestattung der Nutzung eines im Sondereigentum stehenden Raumes (hier: Flur) ist als Leihe zu qualifizieren.



2. Verbandsrecht



KG

v. 24.4.2009 – 24 W 55/08

- Der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, einen Wohnungseigentümer von der drohenden Inanspruchnahme durch einen Gläubigerin (hier: BSR) freizustellen. Dies folgt zwar nicht aus § 426 BGB, wohl aber aus einer entsprechenden Anwendung des § 110 HGB i.V.m. § 257 BGB.
- Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein mit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer abgeschlossener Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband, nicht mit den einzelnen Eigentümern geschlossen. Etwas anderes kann ausnahmsweise nur dann in Betracht kommen, wenn der Vertrag aufgrund besonderer Umstände (z. B. geringe Größe der Liegenschaft, einmaliger Leistungsaustausch, persönliche Verbundenheit der Vertragspartner, besonderes Sicherheitsinteresse des Gläubigers) gerade mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen wurde.



OLG Celle

v. 26.2.2008 - 4 W 213/07, ZMR 2008, 310

- Der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar. Im Rahmen der einer Wohnungseigentümergeinschaft verliehenen Teilrechtsfähigkeit ist auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen.
- Die Prüfung der Frage, ob der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung anzusehen ist, obliegt nicht den Grundbuchämtern im Rahmen der Eintragung der Eigentümergeinschaft als Eigentümerin, sondern vielmehr nur den Wohnungseigentumsgerichten im Rahmen des Beschlussanfechtungsverfahrens nach § 46 WEG.



LG Deggendorf

v. 19.5.2008 – 1 T 59/08, ZMR 2008, 909 mit Anm. Schneider

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist auch hinsichtlich des Erwerbs einer realen Arrondierungsfläche rechts- und grundbuchfähig. Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob das Rechtsgeschäft als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung angesehen werden kann.



OLG München

v. 25.9.2008 – 32 Wx 118/08

- Die Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher i.S. des § 13 BGB, wenn an ihr nicht ausschließlich Unternehmer beteiligt sind.



OLG Köln

v. 3.7.2008 – 16 Wx 51/08

- Ansprüche auf Beseitigung einer baulichen Veränderung können von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband Wohnungseigentümergeinschaft) geltend gemacht werden, wenn sie dazu ermächtigt worden ist.



3. Kosten/Jahresabrechnung



AG Hamburg

v. 6.10.2008 – 102d C 1062/07, ZMR 2009, 320

- Durch Mehrheitsbeschluss kann trotz § 16 Abs. 3 WEG eine Kostenverteilungsregelung der Gemeinschaftsordnung nicht dauerhaft geändert werden; es fehlt insoweit die Beschlusskompetenz.
- Ein Beschluss, der die Kostenverteilung ändert, muss angeben, ab wann diese Änderung eintreten soll; außerdem muss ein sachlicher Grund für die Änderung gegeben sein.



AG Oldenburg

v. 19.2.2008 - E10 C 10016/07 (WEG), IMR 2008, 208

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



KG

v. 25.2.2009 – 24 W 362/08

- Wird dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten in einer Teilungserklärung auferlegt, die Terrassenflächen bestimmungsgemäß zu verwenden und auf eigene Kosten voll zu unterhalten und zu pflegen, so wurden die Instandhaltung und deren Kosten dem Sondernutzungsberechtigten aufgebürdet.
- Daraus ergibt sich hingegen nicht als nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen Betrachter, dass weitergehend auch die Instandsetzung der Terrassenfläche und die dadurch entstehenden Kosten auf den Sondernutzungsberechtigten allein abgewälzt werden sollen.



OLG Hamm

v. 20.1.2009 – 15 Wx 164/08

- Eine Sonderumlage, mit der in der Vergangenheit entstandene Rückstände für kommunale Benutzungsgebühren auf alle Wohnungseigentümer unabhängig von der Dauer ihrer Eigentümerstellung umgelegt werden sollen, entspricht regelmäßig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.



OLG Hamm

v. 20.1.2009 – 15 Wx 164/08

- Die auf der Grundlage des § 6 KAG NW erlassenen kommunalen Satzungen über Benutzungsgebühren für Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Abwasserentsorgung knüpfen die Gebührenpflicht an das Eigentum des Grundstücks an und begründen damit eine Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer, nicht aber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.



KG

v. 12.2.2008 - 27 U 36/07, ZMR 2008, 557

- Die Annahme einer gesamtschuldnerischen vertraglichen Außenhaftung einzelner Wohnungseigentümer für die von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt, d. h. gemeinschaftlich bezogenen Leistungen (hier: Wasserver- und -entsorgung über ein gemeinschaftliches Leitungsnetz) kommt seit der Entscheidung des BGH zur – nunmehr bejahten – Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und aufgrund des zum 1.7.2007 geänderten Wohnungseigentumsgesetzes grundsätzlich nicht mehr in Betracht.
- Die Regelung in § 10 Abs. 8 WEG über eine Außenhaftung jedes Wohnungseigentümers nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils ist auch auf vor dem 1.7.2007 begründete Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden.



OLG Düsseldorf

v. 5.12.2008 – I-3 Wx 158/08

- Die unter den Wohnungseigentümern bestehende Treuepflicht kann es gebieten, gegenüber Ansprüchen den Einwand der Verjährung nicht geltend zu machen (hier: Erstattungsansprüche für die Instandsetzung von Fenstern).



LG Köln

v. 13.5.2008 - 29 T 294/07

- Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung erfasst auch die Höhe der Vorauszahlungen.
- Nach Eintritt der Bestandskraft des Genehmigungsbeschlusses sind gegen die Höhe geleisteter Zahlungen keine Einwendungen mehr möglich. Einwendungen, die die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen betreffen, können nur im Verfahren der Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses zur Jahresabrechnung geltend gemacht werden.



4. Gebrauch



OLG Hamm

v. 4.12.2008 - 15 Wx 198/08

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



OLG Frankfurt a.M.

v. 10.4.2008 - 20 W 119/06, NZM 2008, 736

- In der näheren Bezeichnung eines Sondereigentums in der Teilungserklärung liegt in der Regel, jedenfalls sofern die Gemeinschaftsordnung für das Sondereigentum keine hiervon abweichende Benutzungsregelungen enthält, eine die Nutzung des Sondereigentums einschränkende Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter gemäß den §§ 5 IV, 15 I, 10 II WEG. Für Gemeinschaftseigentum, das lediglich einem Sondernutzungsrecht unterliegt, kann hinsichtlich der Auswirkung einer Zweckbestimmung nichts anderes gelten als für Sondereigentum.
- Die Zweckbestimmung des Sondereigentums als Wohnung durch die Teilungserklärung wird durch die Bezeichnung der einzelnen Räume in dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan nicht auf die so umrissene konkrete Nutzungsart beschränkt. Der Wohnungseigentümer ist deshalb berechtigt, im Rahmen der Wohnnutzung die Art der Nutzung der einzelnen Räume zu verändern, so dass auch die Verlegung der Küchennutzung eines Raums in einen anderen Raum grundsätzlich zulässig ist.



OLG Hamburg

v. 9.10.2008 – 2 Wx 76/08

- Wenn nichts anderes vereinbart oder beschlossen ist, darf in einem Teileigentum keine Massagepraxis zur sexuellen Entspannung betrieben werden.
- Die Massagepraxis wirkt sich negativ auf den Verkehrswert oder den Mietpreis der anderen Einheiten aus.
- Dies stellt einen Nachteil dar, der nicht nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmen ist.



OLG Frankfurt

v. 3.11.2008 - 20 W 259/07

- Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich eine Gebrauchsregelung nach §15 Abs. 2 WEG beschließen, wonach die Aufstellung eines Gefrierschranks in einem Kellerraum, der zum Gemeinschaftseigentum gehört und im Aufteilungsplan als Waschkraum bezeichnet wird, an Stelle einer Waschmaschine oder eines Wäschetrockners zulässig ist.



5. Verwaltung



OLG Düsseldorf

v. 23.6.2008 – 3 Wx 77/08, ZWE 2008, 428

- Eine Regelung, wonach für die Herbstzeit vom 1. 9. bis zum 30. 1. eines Jahres die Wohnungseigentümer nach einem festgelegten Plan zum Fegen von Laub und zur allgemeinen Reinigung der Außenanlagen der Eigentümergeinschaft herangezogen werden, kann nicht mit Mehrheit wirksam beschlossen werden.
- Ob notwendige Warmwasserzähler gekauft, gemietet oder geleast werden, unterliegt der Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss. Hierbei entspricht nicht stets nur die preiswerteste Variante ordnungsgemäßer Verwaltung, sondern auch eine solche, die sich unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände als wirtschaftlich nicht unvertretbar erweist.



OLG München

v. 28.11.2008 – 34 Wx 024/07

- Verletzen Wohnungseigentümer ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, zum Schadensersatz verpflichtet sein. Die Pflichtverletzung kann darin bestehen, dass erkannte Mängel nicht oder nicht rechtzeitig beseitigt, die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschüsse nicht rechtzeitig erbracht oder eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung abgelehnt wurde. Voraussetzung ist stets ein Verschulden des in Anspruch genommenen Wohnungseigentümers.
- Bestandskräftige Eigentümerbeschlüsse, die eine Instandsetzung ablehnen, schließen einen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter oder unterlassener Instandsetzung nicht grundsätzlich aus.



6. Eigentümerversammlung



OLG Frankfurt

v. 18.8.2008 – 20 W 426/05

- Jeder Wohnungseigentümer kann vom Ersteller der Tagesordnung die Aufnahme eines Punktes verlangen. Voraussetzung ist, dass die Behandlung dieses Punktes ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
- Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende kann in analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung ergänzen, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen oder das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2 WEG missachtet.



OLG München

v. 18.11.2008 – 32 Wx 132/08

- In einer Wohnungseigentümerversammlung kann nur über einen gestellten Antrag abgestimmt werden. Über ein Weniger gegenüber dem gestellten Antrag können die Wohnungseigentümer nur abstimmen, wenn ein dem Weniger entsprechender Antrag gestellt wird.
- Ein ablehnender Beschluss einer Wohnungseigentümerversammlung ist nicht deshalb anfechtbar, weil die abgelehnte Maßnahme in geringerem Umfang ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.



OLG München

v. 22.2.2008 - 34 Wx 66/07

- Besteht eine Wohnanlage aus zwei Gebäuden und wird nur in eines der Gebäude ein Treppenlift eingebaut, so sind auch nur die Eigentümer dieses Gebäudes stimmberechtigt.



7. Verwalter



KG

v. 5.2.2008 - 24 W 106/07

- Ist der Beirat ohne Vergabe von Eckdaten zum Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt, so ist dieser wirksam zustande gekommen, wenn der Ermächtigungsbeschluss in Bestandskraft erwächst.



8. Anwendbarkeit des WEG-Verfahrensrechts



BGH

v. 19.2.2009 - V ZB 188/08

- Die Zuständigkeitsregelung in § 72 Abs. 2 Satz 1 GVG gilt auch für die Berufung gegen ein erstinstanzliches Urteil, mit dem über die gegen die Vollstreckung aus einem in einer Wohnungseigentumssache erlassenen Kostenfestsetzungsbeschluss gerichtete Vollstreckungsabwehrklage entschieden wurde.
- Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber an der Einordnung einer Streitigkeit als Wohnungseigentumssache etwas ändern wollte (Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 13 Rdn. 36). Deshalb ist die Zuständigkeitszuweisung in § WEG - wie früher - weit auszulegen, um die Gefahr sich widersprechender oder unzutreffender Entscheidungen zu verringern und darüber hinaus sicherzustellen, dass mit spezieller Sachkunde ausgestattete Wohnungseigentumsgerichte bei allen gemeinschaftsbezogenen Verfahrensgegenständen entscheiden.



OLG Oldenburg

v. 17.10.2008 - 5 AR 41/08, NJW 2009, 859

- Das nach § 72 Abs. 2 GVG bestimmte Landgericht ist auch für Zwangsvollstreckungsverfahren in Wohnungseigentumssachen zuständig.
- Zwangsvollstreckungsverfahren sind selbständige, vom Erkenntnisverfahren unabhängige Verfahren. Für die Frage, ob § 72 Abs. GVG anwendbar ist, kommt es daher auf den Eingang des Antrags nach § 887 ZPO bei Gericht an (hier: März 2008).



OLG Karlsruhe

v. 12.8.2008 – 15 AR 23/08

- Unter Streitigkeiten i.S. von § 43 Nrn. 1 bis 4 und 6 WEG sind nicht lediglich Erkenntnisverfahren in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten gemeint. § 72 II 1 GVG umfasst vielmehr auch Vollstreckungsverfahren, sofern zuständiges Vollstreckungsorgan das für die Entscheidung von Wohnungseigentumssachen berufene Amtsgericht als Prozessgericht des ersten Rechtszugs ist.
- Ist das zuständige Vollstreckungsorgan jedoch das Vollstreckungsgericht, ist eine Sachnähe zum Erkenntnisverfahren typischerweise nicht gegeben.



9. Prozessvergleich



OLG Hamm

v. 20.1.2009 – 15 Wx 164/08

- Ein Wohnungseigentümer besitzt ein Rechtsschutzbedürfnis dafür, einen einen Prozessvergleich annehmenden Beschluss anzufechten.
- Dies gilt auch dann, wenn der Vergleich auf Grundlage des Beschlusses bereits angenommen wurde.



10. Probleme der Anfechtungsklage



BGH

v. 27.3.2009 - V ZR 196/08

- § 62 Abs. 1 ZPO findet auf die Wahrung der Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG keine, auch keine entsprechende Anwendung. Die Frist wird auch bei Verfahrensverbindung nach § 47 Satz 1 WEG nicht durch das rechtzeitige Vorbringen anderer Kläger gewahrt.
- Wird die rechtzeitig begründete Klage eines Streitgenossen zurückgenommen, ist nur über die von dem Kläger und seinen verbleibenden Streitgenossen rechtzeitig vorgebrachten Anfechtungsgründe zu entscheiden.



BGH

v. 16.1.2009 – V ZR 74/08

- Bei den Fristen zur Erhebung und Begründung der Klage nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG handelt es sich nicht um besondere Sachurteilsvoraussetzungen der wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsklage, sondern um Ausschlussfristen des materiellen Rechts.
- Zur Vermeidung eines materiell-rechtlichen Ausschlusses ist der Kläger gehalten, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG die Gründe vorzutragen, auf die er die Anfechtung stützt; ein Nachschieben von neuen Gründen ist ausgeschlossen. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben; dass er sich nur aus Anlagen ergibt, genügt nicht.



OLG Köln

v. 1.9.2008 – 29 T 10/08

- Die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist für jeden Wohnungseigentümer selbstständig zu beurteilen.
- Tritt ein Wohnungseigentümer später als weiterer Kläger auf, ist die Einhaltung der Klagefrist für den weiteren Kläger selbstständig zu beurteilen.



OLG Köln

v. 1.9.2008 – 29 T 10/08

- Weiß ein Wohnungseigentümer jahrelang (hier: zehn Jahre), dass aufgrund desselben Fehlers immer wieder falsch abgerechnet wird, unternimmt er aber nichts, sind seine Rechte insoweit verwirkt.



11. Zwangsvollstreckungsrecht



BGH

v. 17.4.2008 - V ZB 14/08, NJW-Spezial 2008, 419

- Die Überschreitung der Wertgrenze des § 10 III 1 ZVG ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Anordnung der Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum wegen Hausgeldrückständen in der Rangklasse 2, die vom Gläubiger durch Vorlage des Einheitswertbescheids für das beschlagnahmte Wohnungseigentum zu beweisen ist.
- Wird der Einheitswertbescheid nach Anordnung der Zwangsversteigerung in Klasse 5 im Verlaufe des Verfahrens und noch vor Festlegung des geringsten Gebots dem Vollstreckungsgericht von der Finanzbehörde vorgelegt, so kann nach dem nunmehr erfolgten Nachweis die Wohnungseigentümergeinschaft als beitreibende Gläubigerin dem Verfahren in der Rangklasse 2 beitreten, so dass sie im Ergebnis die Möglichkeit hat, ihre Hausgeldansprüche durch einen eigenen Antrag in der Rangklasse 2 zu betreiben.



AG Potsdam

v. 26.6.2008 – 2 K 127/09, ZMR 2008, 750

Entgegen der Rechtsprechung des BGH ist das Vollstreckungsgericht nicht verpflichtet, das Finanzamt um Vorlage des Einheitswertbescheids zu ersuchen, obwohl der Wohnungseigentümergeinschaft kein derartiger Anspruch zusteht (Steuergeheimnis) und eine Glaubhaftmachung des Überschreitens der 3%-Grenze nicht ausreicht.



FG Düsseldorf

v. 12.11.2008 - 4 K 170/08 AO, ZMR 2009, 213

- Aus § 18 II 2 WEG, nach dem die Höhe der gegenüber einem Wohnungseigentümer zu vollstreckenden Forderung 3 % des Einheitswerts übersteigen muss, ergibt sich nicht, dass das zuständige Finanzamt den gegenüber dem säumigen Miteigentümer für seine Eigentumswohnung erlassenen Einheitswertbescheid oder zumindest den nach § 18 II 2 WEG erforderlichen Inhalt der Einheitswertfestsetzung für die beabsichtigte Maßnahme der Zwangsversteigerung der Miteigentümergeinschaft mitzuteilen hat.
- Eine solche Befugnis ergibt sich auch nicht aus § 54 I 4 ZVG, denn der auf ein dahingehendes Ersuchen mitgeteilte Einheitswert dürfte zum Nachweis der Voraussetzungen der Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung finden. Die Verwendung der nach dieser Vorschrift zu offenbarenden Daten ist auf ihren gesetzlichen Zweck, nämlich die Kostenberechnung beschränkt.



BGH

v. 21.2.2008 - V ZB 123/07, NJW 2008, 1383

- Verfahren in Zwangsversteigerungssachen i.S. von § 62 I WEG ab dem Erlass des Anordnungsbeschlusses (§ 20 I ZVG) bei Gericht anhängig.



BGH

v. 20.11.2008 – V ZB 81/08, NJW 2009, 598

- Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung findet auch auf Zwangsverwaltungsverfahren, die am 30.6.2007 anhängig waren, weiterhin in seiner an diesem Tage geltenden Fassung Anwendung.
- Dass mehrere Zwangsverwaltungsverfahren, die dieselbe Eigentumswohnungsanlage betreffen, gemeinsam betrieben werden, führt nicht dazu, dass der Erlös aus der Verwaltung einzelner Einheiten von dem Zwangsverwalter dazu verwendet werden könnte, das auf andere Einheiten entfallende Hausgeld zu bezahlen.



BGH

v. 5.2.2009 - IX ZR 21/07, NZM 2009, 243

- Der Zwangsverwalter ist allen Personen verantwortlich, gegenüber denen ihm das Zwangsversteigerungsgesetz besondere Pflichten auferlegt.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft kann "Beteiligte" im Sinne von § 154 Satz 1 ZVG sein.



LG Köln

v. 16.10.2008 – 6 T 437/08, NJW 2009, 559

- Der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2007 wollte zwar die Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung verbessern, nicht aber ihre Rechtsstellung in der Zwangsverwaltung verschlechtern. Trotz der Begünstigung der Hausgeldansprüche in der neuen Rangklasse 2 des § 10 I ZVG ist daraus deshalb kein Verbot herzuleiten des Inhalts, dass der Zwangsverwalter diese Ansprüche nicht als Ausgaben der Zwangsverwaltung anzusehen hat und hierfür entsprechende Vorschüsse verlangen darf.
- Laufendes Wohngeld einschließlich künftiger Abrechnungsspitzen etc. stellt nach wie vor Ausgaben i.S. des § 155 I ZVG dar, so dass der betreibende Gläubiger insoweit auch vorschusspflichtig ist.



LG Düsseldorf,

v. 16.7.2008 - 19 T 113/08, ZMR 2008, 819

a.A. AG Duisburg v. 29.7.2008, 76a C 24/08

- Die beantragte Eintragung einer Zwangshypothek wegen Ansprüchen einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Miteigentümer für Forderungen, die ein Vorrecht nach § 10 I Nr. 2 ZVG genießen, kann nicht unter Hinweis auf ein angeblich fehlendes Rechtsschutzbedürfnis (entsprechend § 54 GBO) versagt werden.



LG Itzehoe

v. 28.7.2008 – 11 T 11/08, ZMR 2008, 913

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



12. Insolvenzrecht



BGH

v. 12.2.2009 – IX ZB 112/06

- Gibt ein Insolvenzverwalter oder Treuhänder einen dem Insolvenzschuldner gehörenden Gegenstand (hier: Wohnungseigentum) aus der Insolvenzmasse frei, unterliegt dieser als sonstiges Vermögen des Schuldners dem insolvenzrechtlichen Vollstreckungsverbot.
- Freigegebene Gegenstände im Eigentum des Insolvenzschuldners gehören begrifflich zweifelsfrei zu seinem sonstigen Vermögen.



12. Sonstiges



OLG Dresden

v. 30.10.2008 - 3 W 0845/08

- Nur durch „verbandsinterne“ Regelungen kann die Ladungsfrist wirksam verlängert werden; nicht über den Verwaltervertrag.



OLG Düsseldorf

v. 21.10.2008 - I-3 Wx 240/07

- Der Mehrheitsbeschluss einer Wohnungseigentümersammlung, mit der ein anderer Wohnungseigentümer aufgefordert wird, dafür Sorge zu tragen, dass von dem Mieter der Wohnung keine Lärmbelästigungen oder Ruhestörungen mehr ausgehen, widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.
- Ein so gefasster Beschluss ist nicht als materiell-rechtliche Festlegung der Eigentümerpflichten, sondern nur als Vorbereitung eines gerichtlichen Verfahrens auszulegen.



OLG Düsseldorf

v. 26.6.2008 - I-3 Wx 180/07

- Liegt ein Mangel des Gemeinschaftseigentums vor (hier: Schallschutzmängel), so bedarf es gewichtiger Gründe, um von einer Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft abzusehen und den einzelnen Eigentümer auf eine individuelle Geltendmachung seiner Rechte gegenüber der ehemaligen Bauträgerin zu verweisen.



Mangelrecht wegen Mangel am Gemeinschaftseigentum	Zuständigkeit	
	Verband	Wohnungseigentümer
Vertrag: Erfüllungsanspruch	---	individuelle Durchsetzung
§ 635 BGB: Nacherfüllung	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
§§ 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB: Rücktritt	---	individuelle Durchsetzung
§ 637 BGB: Selbstvornahme, Ersatz von Aufwendungen und Vorschuss	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
§ 638 BGB: Minderung	gemeinschaftsbezogen	---
§§ 636, 280, 281, 283 und 311a BGB: Schadensersatz	Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadensersatzes: gemeinschaftsbezogen	---
	---	Schadensersatz statt der ganzen Leistung in Form des großen Schadensersatzes: individuelle Durchsetzung
§ 284 BGB: Ersatz Aufwendungen	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
Vorbereitung der Rechtsdurchsetzung (= Fristsetzung nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB, soweit nicht entbehrlich)	für gemeinschaftsbezogene oder vergemeinschaftete Mängelrechte	für Schadensersatz statt der ganzen Leistung in Form des großen Schadensersatzes und Rücktritt; str. ist, wie sich eine Vergemeinschaftung auf die Fristsetzung auswirkt
Verzögerungsschaden	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden
Mangelfolgeschäden bzw. Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 i. V. m. § 249 BGB	gemeinschaftsbezogen nach Vergemeinschaftung	individuelle Durchsetzung; kann vergemeinschaftet werden



OLG Hamm

v. 23.10.2008 - I-15 W 335/07

- Für den Fall, dass der Verwalter rechtlich für die „übrigen Wohnungseigentümer“ im Anfechtungsprozess nicht handlungsfähig sein sollte, kann ein Vorratsbeschluss gefasst werden, der für diesen Fall die Vertretung durch den Beirat vorsieht.



§ 79 ZPO (Parteiprozess)

(1) Soweit eine Vertretung durch Rechtsanwälte nicht geboten ist, können die Parteien den Rechtsstreit selbst führen. Parteien, die eine fremde oder ihnen zum Zweck der Einziehung auf fremde Rechnung abgetretene Geldforderung geltend machen, müssen sich durch einen Rechtsanwalt als Bevollmächtigten vertreten lassen, soweit sie nicht nach Maßgabe des Absatzes 2 zur Vertretung des Gläubigers befugt wären oder eine Forderung einziehen, deren ursprünglicher Gläubiger sie sind.

(2) Die Parteien können sich durch einen Rechtsanwalt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Darüber hinaus sind als Bevollmächtigte vertretungsbefugt nur

1. Beschäftigte,
2. Unentgeltlich tätige Familienangehörige und Volljuristen,
3. Verbraucherzentralen,
4. Zugelassene Inkassodienstleister]

(3) Das Gericht weist Bevollmächtigte, die nicht nach Maßgabe des Absatzes 2 vertretungsbefugt sind, durch unanfechtbaren Beschluss zurück. [...]



WEG-Verwaltung

- WEG-Verwalter ist meist kein Bevollmächtigter (d.h.: willkürliche Vervielfachung der Handlungsmöglichkeiten).
- WEG-Verwalter kann als Organ der Gemeinschaft für diese Prozesse führen (etwa Hausgeld einklagen).
- WEG-Verwalter kann für einzelne Eigentümer Prozesse führen, wenn Vertretungsmacht auf Gesetz beruht (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG für Vertretung der beklagten Eigentümer im Anfechtungsprozess).



Danke für Ihre Aufmerksamkeit ..



© Till Mette