



# Aktuelle Rechtsprechung zum WEG

Von *Prof. Dr. Florian **Jacoby**, Universität Bielefeld*  
*RiKG Dr. Oliver **Elzer**, Kammergericht Berlin*





# 1. Sachenrecht





## § 5 Abs. 1 WEG

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.





# 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





## § 10 Abs. 6 Satz 1 und 2 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 ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten.





# 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.





# 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.





## § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

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.





# 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.





# AG Dortmund

## v. 5.2.2009 - 513 C 58/08

- Der einzelne Wohnungseigentümer hat gegen den Verwalter **keinen Anspruch auf Rückzahlung** eventuell unberechtigter Abhebungen vom Gemeinschaftskonto an die Wohnungseigentümer, wenn er nicht ermächtigt ist.
- Ihm steht auch **kein Auskunftsanspruch** gegen den Verwalter zu.





## § 10 Abs. 8 Satz 1 Halbsatz 1 WEG

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;





# KG

v. 24.3.2009 – 4 U 172/07

- Schuldner für Entgeltforderungen aus einem **Wasserbelieferungs- und Entsorgungsvertrag** ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Die Wohnungseigentümer haften neben dieser grundsätzlich nicht als Gesamtschuldner.





# 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.**





# BGH

**v. 18.6.2009 – VII ZR 196/08**

- Ein Landesgesetz kann abweichend von § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer (z.B. für Entgelte für Abfallentsorgung und Straßenreinigung) als Miteigentümer des Grundstücks anordnen.





# OVG Münster

## v. 15.4.2009 - 10 B 304/09

- Wer für den Zustand eines Gebäudes verantwortlich ist und diesen beeinflussen kann, ist ordnungspflichtig.
- Dies ist auch bei dem Wohnungseigentumsverwalter der Fall.





# 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.
- 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 gerade mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen wurde.





# 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).





# OLG Brandenburg

## v. 12.1.2009 - 5 Wx 49/07

- Werden die Eigentümergemeinschaft und der Verwalter wegen Verweigerung der Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums vom veräußernden Miteigentümer auf Schadensersatz in Anspruch genommen, haben sie darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung i.S. von § 12 Abs. 2 S. 1 WEG vorgelegen hat.





# 3. Kostenrecht





## § 16 Abs. 2 WEG

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.





# LG Lüneburg

## v. 19.3.2009 - 9 S 67/08

- In einer Hausgeldabrechnung ist die Verteilung der Verwalterkosten und eines Teils der Einzelabrechnungen fehlerhaft, wenn
  - statt der Miteigentumsanteile die Wohnungseinheiten der Abrechnung zugrunde gelegt werden,
  - ohne dass dies beschlossen worden ist.





# 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.





## § 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.





# OLG Düsseldorf

## v. 23.7.2009 – I-3 Wx 28/09

- Ist die Kostenverteilung der individuellen Wasserversorgung nicht geregelt, entspricht die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung dieser Kosten ordnungsgemäßer Verwaltung.
- Etwas anderes gilt, wenn die Aufwendungen für die Verbrauchserfassung die mit 15 % anzunehmende Ersparnis übersteigen, die sich über zehn Jahre hinaus erzielen lässt.





# 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.





# LG München I

v. 10.6.2009 – 1 S 10155/08

- Durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG kann auch von einem in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel abgewichen werden.
- Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedarf aber eines **sachlichen Grundes**, um nicht gegen das Willkürverbot zu verstoßen. Ein sachlicher Grund kann insbesondere darin liegen, dass den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten für die Eigentümer Rechnung getragen wird.





## **LG Nürnberg-Fürth, (Aussage 1) v. 25.3.2009 - 14 S 7627/08**

Für die Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss bedarf es keines sachlichen Grundes; es erfolgt eine Willkürkontrolle durch das Gericht.





## LG Nürnberg-Fürth, (Aussage 2) v. 25.3.2009 - 14 S 7627/08

- Beschließen die Eigentümer gem. § 16 Abs. 3 WEG einen von der Teilungserklärung, die die Abrechnung nach Miteigentumsanteilen statuiert, abweichenden Schlüssel für die Betriebskostenumlage, so
  - können in einer Mehrhausanlage die Kosten des laufenden Aufzugsbetriebs nach **Häusern und Stockwerken** differenziert werden;
  - widerspricht es in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die **Hausmeister- und Hausreinigungskosten nach Einheiten** umgelegt werden.





# 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.**





## § 16 Abs. 4 WEG

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. 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.





# 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.**





# 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.





# LSG Rheinland-Pfalz

23.7.2009 - L 5 AS 111/09

- Der Träger der Grundsicherungsleistungen eines Hilfebedürftigen, der in einer Eigentumswohnung lebt, muss die **Kosten einer Instandhaltungsrücklage** als Kosten der Unterkunft übernehmen, wenn der Betroffene zur Zahlung der Pauschale verpflichtet ist.
- Darüber hinaus hat der Sozialleistungsträger auch die Kosten des Kabelanschlusses zu übernehmen, sofern der Hilfebedürftige kraft Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung zur Zahlung verpflichtet ist und die Gebühr nicht abwenden kann.





# 4. Gebrauchsrecht





## § 15 Abs. 1 und 2 WEG

- (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.
- (2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.





# 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 eine die Nutzung des Sondereigentums einschränkende **Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter** gemäß den §§ 5 IV, 15 I, 10 II WEG.
- 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 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 Waschraum** bezeichnet wird, an Stelle einer Waschmaschine oder eines Wäschetrockners 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.





## § 15 Abs. 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.





# OLG Hamm

v. 4.12.2008 - 15 Wx 198/08

- Der zivilrechtliche Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch unter Wohnungseigentümern ist ein Anspruch, der der **Verjährung** unterliegt.
- Nach der Schuldrechtsreform gilt für den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nicht mehr die dreißigjährige sondern die **dreijährige Verjährungsfrist**.





# OLG Düsseldorf

v. 21.10.2008 - I-3 Wx 240/07

- Der Beschluss, 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.





# 5. Baurecht





## § 22 Abs. 2 WEG

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.





# LG München I

## v. 27.4.2009, ZWE 2009, 318

- Der Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster stellt regelmäßig eine **Modernisierungsmaßnahme** im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG dar.
- Das Kopfstimmenprinzip im Rahmen der doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2, 25 Abs. 2 WEG erfordert **keine Korrektur** zugunsten von Mehrfacheigentümern; insofern hat der Gesetzgeber den vermögensrechtlichen Belangen nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich durch Aufnahme der erforderlichen Mehrheit der Miteigentumsanteile Rechnung getragen.





# LG Koblenz

v. 26.5.2009 - 2 S 52/08

- Sollen Öl- durch Gas-Brennwertkessel ersetzt werden, handelt es sich um eine **Sanierungsmaßnahme**. Diese kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.
- Der **Einbau eines Blockheizkraftwerkes** neben einem Gas-Brennwertkessel ist weder modernisierende Instandsetzung noch Modernisierung. Der Einbau dient der Einsparung von Kosten der Energiebeschaffung. Dieser Zweck unterfällt nicht § 22 Abs. 2 WEG.





# OLG Hamburg

## v. 24.10.2008, ZMR 2009, 306

- Der Beschluss, einen Wohnungseigentümer zu einem Tun zu verpflichten (hier: dass von einem Wohnungseigentümer erstellte Terrassenfundament und den Terrassenaufbau zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Terrasse wieder herzustellen), ist nicht richtig.





# BGH

## v. 20.9.2000, ZMR 2000, 771 (Jahrhundertentscheidung“)

- Wird die Beschlusskompetenz überschritten, ist der Beschluss mangels Kompetenz nichtig.
- Beschlüsse im Rahmen der Beschlusskompetenz sind, auch wenn sie nicht ordnungsmäßig sind, zwar anfechtbar, aber wirksam (Zitterbeschlüsse).





# OLG München

**v.18. 2. 2009, ZMR 2009, 468**

1. Nehmen Wohnungseigentümer eine erforderliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht vor, so können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, zum Schadensersatz verpflichtet sein. Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist stets ein Verschulden der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer.
2. Das Vorliegen bestandskräftiger Eigentümerbeschlüsse, die eine beschlossene Gesamtsanierung aufschieben oder durch eine eingeschränkte Maßnahme ersetzen, schließt einen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter oder unterlassener Instandsetzung nicht grundsätzlich aus.





# 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.





# 6. Verwaltungsrecht





## § 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

## v. 14.5.2009 – V ZB 172/08

- Wird der Verband Wohnungseigentümergeinschaft verklagt, kann er Kosten, die durch die Unterrichtung der Wohnungseigentümer über den Prozess entstehen, **nicht erstattet** verlangen.
- Entsprechendes gilt, wenn die Wohnungseigentümer Anfechtungsbeklagte sind und sich vom Verwalter oder dem von diesem beauftragten Prozessbevollmächtigten vertreten lassen.
- Betrifft die Anfechtungsklage die **Rechtsstellung des Verwalters**, sind die Kosten der Unterrichtung der übrigen Wohnungseigentümer über die Anfechtungsklage und ihre Begründung dem Grunde nach erstattungsfähig.





# BGH

v. 16.7.2009 – V ZB 11/09

- Hat der **Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt**, die beklagten Wohnungseigentümer in einem Beschlussanfechtungsverfahren zu vertreten, und lassen sich einzelne dieser Eigentümer, ohne dass dies geboten ist, durch weitere Anwälte vertreten, sind die Kosten des von dem Verwalter beauftragten Anwalts vorrangig zu erstatten.





## § 21 Abs. 3 WEG

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.





# OLG Frankfurt a.M.

v. 8.1.2009 - 20 W 384/07

- Die Wohnungseigentümer haben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ebenso wie bei der Regelung seines Gebrauchs ein aus ihrer Verwaltungsautonomie entspringendes Ermessen, was die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Regelung angeht; dieses Ermessen ist einer gerichtlichen Nachprüfung weitgehend entzogen.
- Zur Frage der Rechtmäßigkeit einer durch Mehrheitsbeschluss getroffenen eine Haustür betreffende Schließregelung.





# OLG Düsseldorf

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

- Eine Regelung, wonach 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.**





# OLG Düsseldorf

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

- 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 Rostock

v. 3.11.2008 - 3 W 5/08

- Für die Voraussetzungen der Beschlussfassung über das Verlangen auf Veräußerung des Wohnungseigentums enthält § 18 Abs. 3 WEG eine Sonderregelung, wonach insoweit die absolute Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, erforderlich ist.
- Das Kopfstimmrecht gem. §§ 18 Abs. 3 S. 2, 25 Abs. 2 WEG bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils und der Zahl seiner Wohnungseigentume nur eine Stimme hat.





# OLG Düsseldorf

## v. 12.3.2009 – I-3 Wx 60/08

- Der Anspruch auf **Herstellung eines erstmaligen ordnungsmäßigen Zustandes** der Wohnanlage unterliegt der dreijährigen Regelverjährung.
- Die Verjährungsfrist beginnt zu dem Zeitpunkt, in dem der Gläubiger von dem Anspruch Kenntnis erlangt oder seine Unkenntnis auf eine grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist.
- Ein Zweiterwerber, muss sich die Kenntnis seines Rechtsvorgängers bzw. dessen fahrlässige Unkenntnis zurechnen lassen.





# KG

**v. 16.4.2009 - 24 W 93/08**

- Der WEG-Verwalter muss von Gesetzes wegen **keine Bescheinigung nach § 35a EStG über haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse** und Dienstleistungen für Privathaushalte erstellen.
- Der Verwalter kann sich aber verpflichten, eine solche Bescheinigung zu erstellen.
- In diesem Falle können die Wohnungseigentümer beschließen, dass dem Verwalter für die Erstellung eine Sondervergütung zugebilligt wird.





# 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.





# BGH

**v. 28.5.2009 – VII ZR 206/07**

- Beschließen die Wohnungseigentümer, eine vermeintliche Verwalter-GbR zur gerichtlichen Geltendmachung von das Gemeinschaftseigentum betreffenden Gewährleistungsansprüchen zu ermächtigen, ist der Beschluss dahin auszulegen, dass
  - die GbR unabhängig von der wirkungslosen Bestellung ermächtigt wird.





# OLG Rostock

v. 20.5.2009 - 3 W 181/08

- Ein Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft die **Abberufung des Verwalters verlangen**, wenn der wichtige Grund so schwerwiegend ist, dass die Nichtabberufung nicht mehr den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.
- Insbesondere kann ein Verwalter, der durch Maßnahmen auch in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümer provoziert und durch sein Verhalten den Eindruck erweckt, er nutze seine Stellung und das Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer aus, um seine Interessen gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzen, für sein Amt ungeeignet sein.





# LG Hamburg

v. 18.2.2009 - 318 S 99/08

- Der Ex-Verwalter, der **trotz fehlender Neubestellung** Wohngeldrückstände für die Gemeinschaft einklagt, trägt die gesamten Verfahrenskosten der abzuweisenden Wohngeldklage wegen groben Verschuldens. Auch ein Ex-Verwalter haftet nach § 49 Abs. 2 WEG direkt auf die Prozesskosten und nicht als zugleich bloßer vollmachtloser Vertreter der Gemeinschaft, dessen Handeln vom neuen Verwalter oder der Gemeinschaft nicht genehmigt wurde.
- Verwalterbestellung und Erteilung der Verwaltervollmacht teilen als einheitliches Geschäft i.S. von § 139 BGB das Schicksal der Verwalterbestellung; die Vollmacht reicht im Zweifel nicht über das Ende der Beststellungszeit hinaus.





# AG Neuss

v. 27.3.2009 - 101 C 242/08

- Der Miteigentümer einer Wohnungseigentumsanlage, der sich zur Wahl stellt, hat **grundsätzlich auch ein Stimmrecht**. Der Beschluss ist aber unwirksam, wenn mit der Wahl des Verwalters weder zugleich ein Bestellungszeitraum noch dessen Vergütung festgelegt wird und auch sonstige Vertragsbestandteile nicht geregelt worden sind.
- Dies gilt insbesondere dann, wenn seine Bestellung wegen seines absoluten Stimmenübergewichts zustande gekommen ist.





# LAG München

v. 29. 4. 2009 - 11 Sa 952/08

- Wenn die Wohnungseigentümer beschließen, Dritten gegenüber eine Kündigung auszusprechen, verliert diese ihre Wirksamkeit nicht durch eine erfolgreiche Beschlussanfechtung.





# Danke für Ihre Aufmerksamkeit sagen

*Prof. Dr. Florian **Jacoby**, Universität Bielefeld  
RiKG Dr. Oliver **Elzer**, Kammergericht Berlin*

