

## Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer/innen Bonn am 16. Juni 2018

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

1

#### Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

##### Übersicht

##### **A. Grundlagen der WEG**

1. Aufzug für die Enkelin: BGH, Ur. v. 13.1.2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 (Anspruch auf bauliche Veränderung des GE),
2. Neuer Dachgarten: BGH, Ur. v. 18.11.2016 – V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE),
3. Sylter Gärten: BGH, Ur. v. 21.10.2016 – V ZR 78/16, ZWE 2017, 169 (Veränderung von Sondernutzungsrechten),
4. Bedrohte Terrasse: BGH, Ur. v. 23.3.2018 – V ZR 65/17, juris (Aufhebung von Sondernutzungsrechten),
5. Hartnäckiger Störenfried: BGH, Ur. v. 18.11.2016 – V ZR 221/15, ZWE 2017, 84 (Durchsetzung des Entziehungsanspruchs),

##### **B. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**

6. Zweiter Rettungsweg: BGH, Ur. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369 (Erstherstellungsanspruch),
7. Säumiger WEer: BGH, Ur. v. 10.2.2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 (Schaden aus Verzug mit Wohngeld),

##### **C. Beschlussfassung der Wohnungseigentümer**

8. Unterbrechung der ETV: BGH, Ur. v. 8.7.2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 (ETV und „Kriegsrat“ bei Beschlusanfechtungsklagen).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

2

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### 1. Aufzug für die Enkelin: BGH, Urt. v. 13.1.2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Anspruch auf bauliche Veränderung des GE),

Dem Kläger gehört eine Eigentumswohnung im 5. OG einer Wohnanlage, die aus 2 Plattenbauten mit je 4 Aufgängen ohne Aufzug und mit einem „offenen Auge“ im Treppenhaus besteht. Der Kläger scheiterte auf der ETV vom 11. 3. 2014 mit dem Antrag auf Zustimmung zum Einbau eines Personenaufzugs in den bislang offenen Schacht in das Auge „seines“ Aufgangs, der seiner zu 100 % schwerbehinderten, in der Motorik stark beeinträchtigten Enkeltochter den Zugang zu seiner Wohnung, wo sie sich bei Ausfälle ihrer Eltern aufhält, erleichtern soll. Das LG hat Im Wege der Beschlussersetzung entschieden, dass die WEG Errichtung und Betrieb eines geräuscharmen, maschinenraumlosen Personenaufzugs in dem „Auge“ des Aufgangs durch den Kläger und interessierte Wohnungseigentümer auf deren alleinige Kosten dulden muss, diese einerseits Wohnungseigentümer, die sich an den Kosten nicht beteiligen, von der Aufzugsnutzung ausschließen dürfen, andererseits auch für den Rückbau Sicherheit müssen. Wie wird der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

3

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### Lösung:

Beachte auch Beschluss über eine Anhörungsrüge vom 6. April 2017 – V ZR 96/16, Grundeigentum 2017, 785)

#### I. Anspruchsgrundlage

1. Anspruch aus § 22 Abs. 1 iVm § 14 Nr. 1 WEG
2. Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG

#### II. Zustimmungsanspruch nach § 22 Abs. 1 iVm § 14 Nr. 1 WEG

1. Voraussetzung: Kein Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG für die anderen Wohnungseigentümer
2. Definition des Nachteils: (Urteil Rn. 15)

Ein Nachteil liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise mehr als nur ganz unerheblich beeinträchtigt fühlen kann. Der Nachteil muss konkret und objektiv, aber nicht erheblich sein; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

4

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

3. Und hier? Nachteil gegeben; Argumente (Urteil Rn. 23-28):
  - Substanzeingriff (Urteil Rn. 25 f.)
  - Haftungsrisiken (Urteil Rn. 27 und Beschluss Rn. 3: Haftpflichtversicherung nimmt die Risiken nur, solange sie bezahlt wird)
  - Rückbaufolgen (Urteil Rn. 28).

### III. Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 iVm § 21 Abs. 8 WEG

1. Problem: Kläger will ein Sondernutzungsrecht
2. Sondernutzungsrecht durch gerichtliche Ersetzung?
  - a) Grundlage: BGH, Urteil vom 8.4.2016 - V ZR 191/15 ZWE 2016, 453 Rn. 26

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

5

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

- b) Voraussetzung:
 

„Die Vorschrift [§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG] begründet einen (Individual-)Anspruch jedes Wohnungs- oder Teileigentümers gegen die anderen Miteigentümer auf Abschluss einer Vereinbarung, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint (Urteil vom 8.4.2016 – V ZR 191/15, ZWE 2016, 453 Rn. 27).“
- c) Und hier? Kein unbilliger Nachteil bei Festhalten am bisherigen Zustand, Argumente:
  - Aufgabe des Gesetzgebers (Urteil Rn. 34)
  - Praktische Konkordanz zwischen zwei Grundrechtsträgern (Urteil Rn. 20 f.)
  - Ausmaß der aktuelle und künftigen Nachteil ist bei Aufzug größer als bei anderen Maßnahmen (Stichwort Rampe) (Urteil Rn. 32)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

6

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### IV. Lehren

- Der behindertengerechte Ausbau einer Wohnanlage ist zunächst einmal eine Aufgabe der Wohnungseigentümer, die die Möglichkeiten nach **§ 22 Abs. 2 und 3 WEG** nutzen können (Urteil Rn. 9). Hierfür kommt es nur auf die Tatbestandsmerkmale dieser Vorschriften und die Erlangung der erforderlichen Mehrheit an.
- Je nach der Haltung der Wohnungseigentümer kann behinderten Wohnungseigentümern oder Wohnungsnutzern auch mit dem sog. **Enthaltungsmodell** geholfen werden. Die interessierten Wohnungseigentümer beantragen die Zustimmung nach § 22 Abs. 1 WEG und erreichen sie, weil sich die nicht interessierten Wohnungseigentümer enthalten. Folge nach § 16 Abs. 6 WEG: die interessierten Wohnungseigentümer tragen die Kosten allein, dürfen die Anlage dann allein nutzen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

7

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

- Scheitern diese Möglichkeiten, muss eine Abwägung der beiderseitigen Interessen vorgenommen werden.
- Diese Abwägung kann zu einer Zustimmungspflicht führen, wenn der Eingriff in die Substanz der Anlage und die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer geringfügig ist, etwa bei einer Rampe, je nach dem Zuschnitt der Anlage auch Treppenlifte.
- Bei größeren Eingriffen wie dem Einbau eines Aufzugs, um den es hier ging, scheidet eine Zustimmungspflicht dagegen im Grundsatz aus. Solche Konflikte kann nur der Gesetzgeber anders auflösen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

8

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

**2. Neuer Dachgarten: BGH, Urt. v. 18.11.2016 - V ZR 49/16, ZWE 2017, 266 (Veränderung des optischen Gesamteindrucks des GE),**

Dem Beklagten gehört in einer Eigentumswohnungsanlage aus dem Jahr 1964 mit 10 Wohnungen das Penthouse mit einem Dachgarten, der nach der Teilungserklärung (TE) Teil des Sondereigentums ist. Dieser war bei Errichtung des Gebäudes mit Zustimmung der damaligen Verwalterin u. a. mit einem Dachvorbau aus teilverglasten Holzseitenwänden versehen worden. Bauliche Veränderungen u. a. an Dachterrassen auch im Sondereigentum bedürfen nach der TE der Zustimmung des Verwalters; bei wesentlichen Veränderungen soll dieser die Zustimmung der ETV einholen. Von Oktober 2012 bis April 2013 ließ die WEG das Dach sanieren und dabei u. a. den Dachvorbau entfernen. Der Beklagte ließ nach erfolgter Sanierung für 21.000 € einen neuen, in Form und Farbe veränderten Ersatz für den entfernten Dachvorbau auf dem Dachgarten errichten, ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer, aber, wie er behauptet, mit Zustimmung des Verwalters. Die Klägerin hält die Veränderung des Dachrohbaus für wesentlich und verlangt den Rückbau. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

9

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

**Lösung:****I. Beseitigungsanspruch**

1. Anspruchsgrundlage: § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG
2. Voraussetzung: Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG

Ein Nachteil liegt vor, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise mehr als nur ganz unerheblich beeinträchtigt fühlen kann. Der Nachteil muss konkret und objektiv, aber nicht erheblich sein; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht.

3. Problem: Maßnahme am Sondereigentum  
Ist unerheblich. Bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum verweist § 22 Abs. 1 WEG auf § 14 Nr. 1 WEG. Bei Maßnahmen am Sondereigentum ist § 14 Nr. 1 WEG unmittelbar anwendbar.
4. Optische Beeinträchtigung als Nachteil
  - a) Grundlage: Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 5

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

10

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

- b) Präzisierung:
  - aa) Bezugspunkt: nicht das Bauteil, sondern der optische Gesamteindruck
  - bb) Umfassende Wertung
  - cc) Vorher-Nachher-Vergleich unter Berücksichtigung erneuerungsbedingter Veränderungen
- 5. Modernisierung und modernisierende Instandsetzung
  - a) Problem: § 22 Abs. 2 und 3 WEG gelten nur für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum
  - b) Lösung: § 22 Abs. 2 und 3 WEEG gelten entsprechend für Maßnahmen am Sondereigentum: Sondereigentümer kann Zustimmung einholen; seine Maßnahme ist dann kein Nachteil mehr.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

11

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### II. Vorwegerteilung der Zustimmung?

1. Zuweisungsgehalt der Zuweisung des Dachgartens zum Sondereigentum?
2. Zustimmung durch Verwalter?

### III. Verfahrensvorgabe

Wohnungseigentümer muss erst die Zustimmung einholen. Hat er aber die Zustimmung der Verwaltung, muss er Gelegenheit haben, aber auch zügig nutzen, sie einzuholen.

### IV. Lehre

- Die Verwaltung sollte bei der Zustimmung zu Maßnahmen am Sondereigentum gemäß TE die Möglichkeit einer optischen Beeinträchtigung bedenken.
- Die Verwaltung sollte bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum die Wiederherstellung von Einrichtungen des Sondereigentums, die entfernt werden müssen, gleich mitplanen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

12

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### **3. Sylter Gärten: BGH, Urt. v. 21.10.2016 - V ZR 78/16, ZWE 2017, 169 (Veränderung von Sondernutzungsrechten),**

Ein Bauträger teilte sein Grundstück zwecks Verkaufs in 3 Eigentumswohnungen mit Sondernutzungsrechten an den jeweils vorgelagerten Gartenflächen auf. Zur besseren Vermarktung entschloss er sich, die in einem „Lageplan“ der Teilungserklärung dargestellte Sondernutzungsrechtsfläche der mittleren Einheit B zu Lasten der Einheit C zu vergrößern. Er ließ eine entsprechende Änderung des „Lageplans“ vorbereiten, bat den Notar aber, dessen ungeachtet die bereits fertige Teilungserklärung mit dem Satz „Hinsichtlich des Lageplans erfolgt noch ein Nachtrag.“ zu versehen und mit dem alten Lageplan bei dem Grundbuchamt einzureichen, das sie auch in das Grundbuch eintrug. Der geänderte Lageplan wurde erst 2013 bei dem Grundbuchamt eingereicht. Die Gärten wurden auf der Grundlage des neuen Lageplans hergestellt. Auf dessen Grundlage verhandelten der Architekt und der Makler des Bauträgers mit den Erwerbern der Wohneinheiten. Die Erwerber wurden eingetragen. Sie streiten über die Zuordnung der verschobenen Gartenfläche. Erwerber C verlangt von Erwerber B Herausgabe und Räumung der verschobenen Fläche. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

13

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### **Lösung**

#### **I. Ansprüche aus § 985 BGB, § 1004 Abs. 1 BGB**

1. Entstehen von Sondernutzungsrechten
2. Prüfung im Revisionsverfahren? Ja, BGH legt GB selbst aus
3. Erwerb der entstandenen Sondernutzungsrechte
  - a) Ausgangspunkt: § 891 BGB
  - b) Geltung für Sondernutzungsrecht, für Fläche?
  - c) Widerlegung durch Annahme einer Falsa demonstratio
    - aa) LG: gewollt waren die „neuen“ Flächen“
    - bb) Geht das denn? Ja, weil Eigentümer nach § 8 WEG ändern kann

#### **II. Anspruch aus § 15 Abs. 3 WEG**

1. Einhaltung der TE
2. Aber: dolo petit, weil A, B und C nach § 242 BGB, § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG zur Änderung verpflichtet sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

14

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### III. Lehren

- Der Streit der Parteien wäre bei einer zweckmäßigeren Vorgehensweise des Notars zu vermeiden gewesen.
- Der Notar hätte dem Bauträger von dem hier gewählten Vorgehen abraten und dazu raten sollen, die Erstellung des neuen Lageplans und die Erteilung einer neuen, ergänzten Abgeschlossenheitsbescheinigung abzuwarten und dem Grundbuchamt die Teilungserklärung mit dem neuen Lageplan zur Eintragung vorzulegen.
- Der Notar hätte auf eine klare Änderungsklausel drängen sollen.
- Der Notar hätte auch einen hinreichend bestimmten Änderungsvorbehalt beurkunden können.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

15

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### 4. Bedrohte Terrasse: BGH, Urt. v. 23.3.2018 - V ZR 65/17, juris (Aufhebung von Sondernutzungsrechten)

Die Klägerin ist eine WEG, deren Mitglied die Beklagte ist. Nach der Baugenehmigung sind die an der Straße gelegenen Stellplätze parallel zum Gebäude anzulegen, unter anderem auf der Fläche vor der Erdgeschosswohnung der Beklagten. Tatsächlich befinden sie sich aber im rechten Winkel zu dem Gebäude. Die Fläche vor der Wohnung der Beklagten ist abgezäunt und wird als Terrasse und Garten genutzt. In der Gemeinschaftsordnung wird dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung der Beklagten ein unentgeltliches Sondernutzungsrecht an dieser Fläche eingeräumt. Die Stadt lehnt die nachträgliche Genehmigung der tatsächlichen Bauausführung ab und verlangt die Errichtung der Stellplätze parallel zum Gebäude, auch vor der Wohnung der Beklagten. Die Klägerin verlangt von der Beklagten, die Entfernung der Terrasse, des Rasens, der Pflanzen und des Zauns, die Anlegung zweier Pkw-Stellplätze auf der Fläche und die Nutzung dieser Fläche als Stellplatz und Zufahrt zu weiteren Stellplätzen zu dulden. Das AG gibt der Klage Zug um Zug gegen Zahlung einer Entschädigung von 38.000 € statt. Das LG weist die Berufungen beider Parteien zurück. Was sagt der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

16



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### **Lösung:**

#### **I. Duldungsanspruch aus § 242 BGB?**

1. Ausgangspunkt: keine Duldungspflicht (arg. ex § 10 Abs. 2 Satz 2, § 13 Abs. 2, § 15 Abs. 1 WEG)
2. Rechtsprechung BayObLG: Ausnahmsweise aber doch, § 242 BGB, wenn das zur Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen nötig sei.
3. Ist das richtig? BGH: nein. Der Gesetzgeber hat den Regelungskomplex dauerhafte Anpassung der Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2 Sätze 1 und 2 WEG mit § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG unter teilweiser Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung kodifiziert und dort eben keinen Duldungs-, sondern einen Anpassungsanspruch vorgesehen. Das sperrt im Grundsatz als *lex specialis* in diesem Bereich den Rückgriff auf § 242 BGB (vgl. BGHZ 186, 34 – f erg. Vertragsauslegung).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

17

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

#### **II. „Vorgriﬀsanspruch“ gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3, § 15 Abs. 3 WEG?**

1. Anwendungsfälle
  - a) Anpassung eines Vertrags nach Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB (BGHZ 191, 139 Rn. 33 f.)
  - b) Gemeinschaftsrecht bei dem Anspruch auf eine Benutzungsregelung nach § 745 Abs. 2 BGB (NJW 2008, 3703 Rn. 26).
2. Übertragbarkeit auf Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG?
 

BGH: nein.

  - Es geht um die Grundlagen, die kann man nicht offen lassen.
  - Entziehung ist eine kleine Enteignung und nur gegen Entschädigung und als *ultima ratio* möglich.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

18

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### 3. Sind die Voraussetzungen festgestellt?

BGH: nein. Dazu muss man insbesondere prüfen, ob auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, ggf. aber auch auf einen anderen anzukaufenden Grundstück (ginge, BGH, Urt. v. 18.3.2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 27, 34) Parkplätze angelegt werden können.

### III. Ersterstellungsanspruch aus § 21 Abs. 4 WEG?

BGH: nein: Dieser Anspruch er ist auf erstmalige Herstellung eines teilungserklärungskonformen Zustands gerichtet, der hier gerade geändert werden soll.

### IV. Aufhebung und Zurückverweisung?

BGH: nein. Es fehlt die Aktivlegitimation der Klägerin. Sie kann den Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG nicht wahrnehmen kann (Urt. v. 13. 10. 2017 - V ZR 305/16, GE 2018, 165).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

19

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### 5. Hartnäckiger Störenfried: BGH, Urt. v. 18.11.2016 – V ZR 221/15, ZWE 2017, 84 (Durchsetzung des Entziehungsanspruchs)

Die Eheleute L waren wegen Beleidigungen, Bedrohungen und eine Körperverletzung zum Nachteil eines Wohnungseigentümers sowie eines gewaltsamen Auftretens gegenüber einem Gartenbauunternehmen zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums nach § 18 WEG verurteilt worden. In dem von der WEG eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren wurde einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) der Zuschlag erteilt, die die Eheleute L weiterhin in der Wohnung wohnen lässt. Die WEG beantragt, die GbR und ihre beiden Gesellschafter zu verurteilen, dafür Sorge zu tragen, dass die Eheleute L die Wohnungseigentumseinheit und den sonstigen Bereich des Gebäudes und des Grundstücks der Wohnungseigentumsanlage nicht mehr betreten und in sonstiger Weise nutzen. Das AG hat der Klage stattgegeben. Das LG hat dem Hilfsantrag der Klägerin stattgegeben, die Beklagten zu verurteilen, ein etwa bestehendes Nutzungsverhältnis mit den Eheleuten L unverzüglich zu beenden und diesen den Besitz an der Wohnung zu entziehen. Das wollen die Beklagten nicht hinnehmen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

20

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

**Lösung:****I. Anspruch gegen die GbR**

1. Anspruchsgrundlage: § 15 Abs. 3 WEG
2. Geltendmachung durch die WEG? Ja, nach An-sich-ziehen, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG
3. Inhalt der Verpflichtung aus § 15 Abs. 3 WEG: Unterlassung einer Nutzung entgegen § 14 Nr. 1 WEG
4. Überlassung nach Entziehung gemäß § 18 WEG als Nachteil
  - a) § 18 WEG verpflichtet nur zum Verkauf nach ZVG
  - b) Zweck ist aber die Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens durch Entfernung des Wohnungseigentümers aus der WEG. Deshalb ist das Nutzenlassen durch diese Wohnungseigentümer ein Nachteil.
5. Der Anspruch geht auf Beendigung des Nutzungsverhältnisses, weil der Nachteil nur so abgestellt werden kann.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

21

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

6. Kein Zwang zu nachmaligem Vorgehen nach § 18 WEG

**II. Anspruch gegen die Gesellschafter**

1. Anspruch § 15 Abs. 3 WEG? Nein, da sie selbst nicht Wohnungseigentümer und es um eine Unterlassungsverpflichtung geht, die bei der Gesellschaft einen anderen Inhalt hat als bei ihren Gesellschaftern (Rn. 23).
2. Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB?
  - a) Überlassen als Störung? Nein, da nicht gegenwärtig
  - b) Gesellschafter als Störer? Bleibt offen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

22

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

**6. Zweiter Rettungsweg: BGH, Urt. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 369 (Erstherstellungsanspruch),**

Ein Bauträger teilte ein Grundstück Wohnungseigentum auf und errichtete darauf eine Wohnungseigentumsanlage. Die im Souterrain des Gebäudes befindlichen 3 Einheiten K1, K2 und K3 werden im Aufteilungsplan als Kellerräume bezeichnet. Deshalb wurde die Genehmigung dieser Einheiten zu Aufenthaltszwecken nicht genehmigt. In der Gemeinschaftsordnung (GO) ist folgendes bestimmt: „Die Gewerbeflächen dürfen zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden – die im Aufteilungsplan angegebene Nutzung ist nicht die allein maßgebliche. ... Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen und hat alle mit der Nutzungsänderung im Zusammenhang stehenden Kosten und Lasten zu tragen.“ Die – noch nicht in das Wohnungsgrundbuch eingetragenen, aber in den Besitz eingewiesenen - Erwerber der Einheiten K2 und K3 scheitern in der ETV mit dem Antrag auf Herstellung des für die Nutzung zu Aufenthaltszwecken erforderlichen zweiten Rettungswegs. Hat ihre A ihre Klage Erfolg?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

23

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

**Lösung**

**I. Anspruchsgrundlage: Erstherstellungsanspruch gemäß § 21 Abs. 4 WEG**

1. Aktivlegitimation? (Rn. 6)
  - a) Gläubiger = „jeder Wohnungseigentümer“
  - b) Wohnungseigentümer sind der eingetragene und der werdende Wohnungseigentümer.
2. Umfang des Anspruchs: die „Erstherstellung“ (Rn. 7 f.)
  - a) Herstellung des der Teilungserklärung (TE) der LBauO entspr Zustands
  - b) Was bedeutet das für Teileigentumseinheiten?
    - aa) TE erlaubt jede gewerbliche Nutzung, also auch Nutzung als Büro o.ä. und damit als Aufenthaltsraum
    - bb) Aufenthaltsräume müssen nach LBauO einen zweiten Rettungsweg haben

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

24

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

- cc) Zwischenfazit: Herstellung des zweiten Rettungswegs ist Gemeinschaftsaufgabe
- 3. Einschränkung der Teileigentumsnutzung? (Rn. 10 ff.)
  - a) Relevanz? Ja, wenn Teileigentum nur eingeschränkt nutzbar, bestimmt das eingeschränkte Maß der Nutzbarkeit auch den maßgeblichen TE-konformen Zustand
  - b) Inhalt des Teileigentums hier?
    - aa) Regelung mit Vereinbarungscharakter?
    - bb) Nein: TE beschreibt nur die Lage, Eintragungen in dem Aufteilungsplan dienen idR nur als Illustration und Anwendungsbeispiel
  - cc) Bedeutung der TE-Bestimmung, dass Gewerbeflächen allen bauordnungsrechtlich zulässigen gewerblichen zwecken dienen dürfen?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

25

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### II. Folgefragen

1. Umsetzungsermessen (Rn. 17)
  - a) Grundsatz: ja
  - b) Ausnahme: die LBauO lässt keine Spielräume
2. Beschlussersetzungsdichte (Rn. 17)
  - a) Grundsatz: Zurückhaltung, Gericht gibt das Ergebnis vor, die Wohnungseigentümer bestimmen den Weg dorthin
  - b) Ausnahme: Streit der Wohnungseigentümer auch über den Weg zum vorgegebenen Ziel; dann legt das Gericht auch diesen fest.
3. Kosten: wenn Gemeinschaftsaufgabe, dann Kosten nach MEA bzw. TE; wenn Aufgabe des Sondereigentümers, dann dieser allein. Hier: Gemeinschaftsaufgabe

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

26

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### III. Lehren

- Der Ersterstellungsanspruch ist eine Herausforderung an die Verwaltung.
- Die Verwaltung muss bei nachträglichen baulichen Anforderungen den erstattungsgemäßen Zustand des Gemeinschaftseigentums ermitteln.
- Zur Ersterstellung gehört auch die erstmalige TE-gemäße Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

27

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### **7. Säumiger WEer: BGH, Urt. v. 10.2.2017 – V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 (Schaden aus Verzug mit Wohngeld),**

Die Parteien sind Mitglieder einer notleidenden WEG. Die Verwalterin der Anlage legte mangels Honorarzahlung ihr Amt zum 31.12.2011 nieder. Der Wasserversorger drohte wegen Rückständen mit der Sperrung der Wasserversorgung, wenn nicht wenigstens 2.000 € gezahlt würden. Der Kläger konnte nur weniger sammeln. Das Überweisung hielt den Versorger aber nicht davon ab, die Wasserversorgung einzustellen. Der Kläger verlangt nun von dem Beklagten Ersatz von rund 1.300 € Mietausfällen. Er stützt sich darauf, dass der Beklagte bei der WEG Wohngeldschulden aus der Jahresabrechnung 2009 und den Wirtschaftsplänen für 2010 und 2011 in Höhe von rund 14.000 € hatte. Steht dem Kläger ein solcher Anspruch zu?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

28

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

### **Lösung:**

#### **I. Anspruchsgrundlage: § 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB**

#### **II. Voraussetzung: Pflichtverletzung**

1. Pflicht zur Zahlung des Hausgelds?
  - a) Bestand der Verpflichtung? - ja
  - b) Verletzung der Verpflichtung? - ja
  - c) Aber: Aktivlegitimation des Klägers? – nein. Der Anspruch steht der WEG zu
2. Verletzung der gesetzlichen Treuepflicht?
  - a) Bestehen der Verpflichtung? Ja, BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21.
  - b) Verletzung der Verpflichtung? – nein. Die Treuepflicht verpflichtet – in den Grenzen von BGHZ 202, 375 zur Mitwirkung an der Willensbildung. Darum geht es hier nicht

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

29

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

- c) Und was ist mit der Hausgeldpflicht? Die besteht, aber nach der Kompetenzverteilung des WEG nur der WEG gegenüber, nicht gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern.

#### **III. Lehren**

- Die Rechtsfähigkeit der WEG ist keine Formalie; sie hat zu einer strukturellen Umgestaltung der WEG geführt.
- Die Wohnungseigentümer haben die erforderlichen Beschlüsse zu fassen; die WEG hat die Beschlüsse umzusetzen.
- Danach richtet sich auch die Schadensersatz- und Bereicherungshaftung von der Wohnungseigentümer bzw. WEG.
- Das bedeutet aber auch: Die WEG würde haften, wenn sie die Forderungen nicht entsprechend den Regeln ordnungsmäßiger Verwaltung einzieht und dadurch Schäden verursacht. Also: Eintragen ins Pflichtenheft!

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

30

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### **8. Unterbrechung der ETV: BGH, Urt. v. 8.7.2016 – V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 (ETV und „Kriegsrat“ bei Beschlussanfechtungsklagen)**

Der Kläger hatte den Beschluss der übrigen WEer über die Wiederbestellung der Verwalterin vor dem AG erfolgreich angefochten, die Verwalterin dagegen Berufung eingelegt. Während des Berufungsverfahrens findet eine WEV statt, in der u.a. das weitere Vorgehen in dem Rechtsstreit und die Fassung eines Zweitbeschlusses über die Wiederbestellung der Verwalterin behandelt werden sollten. Nach ihrem Bericht über den Sachstand rief die Verwalterin den Rechtsanwalt, der sie in dem Rechtsstreit vertrat, hinein und bat den Kläger und zwei weitere WEer als nicht beteiligt aus dem Saal; dem kamen diese murrend nach. Nach dem Gespräch der übrigen WEer mit dem Rechtsanwalt wurde die Versammlung mit dem Kläger und den beiden anderen WEern fortgesetzt und die Wiederbestellung der Verwalterin beschlossen. Das AG weist die Klage ab. Das LG weist die Berufung zurück und

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

31

Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

### **Lösung:**

#### **I. Fragestellung**

1. Formeller Fehler: Ausschluss des Klägers bzw. Unterbrechung
2. Materieller Fehler: Durfte die Verwalterin trotz Fehlverhaltens wiederbestellt werden?

#### **II. Umfang der Revisionsprüfung**

1. Materieller Fehler?  
BGH: Nein, keine Zulassung, Beschränkung auf einzelne Anfechtungsgründe ist wirksam (BGH, Urt. v. 10. 7. 2015 - V ZR 198/14, ZWE 2015, 410 Rn. 7 und hier Rn. 9; Argument: § 46 Abs. 1 WEG schließt nicht gerügte Fehler von der Prüfung aus; dann muss man die Revision auch auf bestimmte Fehler beschränken können).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

32



## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

## 2. Formeller Fehler:

BGH: im Grundsatz ja, weil Revision insoweit zugelassen.

**III. Prüfungsmaßstab**

## 1. Anfechtbarkeit?

Nein, da dieser Fehler nicht in der Begründungsfrist gerügt war

## 2. Nichtigkeit?

Ja, weil dieser Fehler trotzdem geltend gemacht werden kann

**IV. Bewertung des Vorgehens**

## 1. Unzulässiger Ausschluss des Klägers von der WEV?

BGH: nein, weil die Beratung mit dem Rechtsanwalt kein Teil der WEV, sondern ein Mandantengespräch war (Rn. 12-14).

## 2. War das zulässig?

BGH: nein, weil das Mandantengespräch eine Unterbrechung der Versammlung war.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

33

## Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

Eine Unterbrechung entspricht nur im Ausnahmefall den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, nämlich wenn besondere Umstände vorliegen, insbesondere unvorhergesehener Klärungsbedarf, der nicht aufgeschoben werden kann (Rn. 17.).

## 3. Folgen?

Anfechtbarkeit, nicht Nichtigkeit (Rn. 20). Revision war deshalb unbegründet.

**IV. Lehren**

- Die bei einer Beschlussanfechtungsklage verklagten übrigen WEer dürfen sich unter sich wegen ihres Prozessverhaltens ohne den Kläger besprechen.
- Eine solche Besprechung darf aber nicht in die WEV eingeschoben werden; die übrigen WEer müssen eine Besprechung so organisieren, dass die WEV nicht gestört wird.
- Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, aber nicht zur Nichtigkeit der (nach der Unterbrechung) gefassten Beschlüsse.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

34



Schmidt-Räntsch, WEG-Rechtsprechung, Bonn, 16.6.2018

---

**Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, 2018

35