



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**8. Bremer Verwalterforum
am 30. November 2017**

Aktuelle Rechtsprechung des BGH und Entscheidungen aus Norddeutschland zum WEG

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Fall: Mehrheitseigentümer mauert

4er-WEG mit Eigentümern A, B, C. Stimmrechtsregelung enthält die TE/GO nicht. Wohnungen Nr. 3 und 4 gehörten A, bis er Wohnung Nr. 3 an die S. UG & Co KG übertrug. A ist alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der UG, ferner Kommanditist und Geschäftsführer der KG.

A und KG zahlen seit Monaten kein Hausgeld. Girokonto überzogen. WEG braucht im Januar 2018 dringend 14.500,00 EUR (u.a. Versicherung, Handwerker droht Klage). Verwalter beruft ao EV ein mit TOP Sonderumlage EUR 15.000,00. A und KG sind in der EV gegen Sonderumlage.

Frage: Was tun als V?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

BGH vom 14.7.2017 – V ZR 290/16

- 1. Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein WEer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt; die juristische Person ist von der Ausübung ihres Stimmrechts nicht allgemein ausgeschlossen.**
- 2. Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht; es reicht nicht aus, dass der mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, oder dass ein WEer aufgrund seines Stimmgewichts Beschlussfassungen blockiert, obwohl es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Fall: Mietausfall

K verklagt seine WEG auf Ersatz Mietausfall 1.1. bis 31.10.2014 und 1.3.2015 bis 29.2.2016 und Kosten Kürzung Innentüren. Am 1.11.2014 war mit Maßnahme zur Gebäudeabdichtung begonnen worden. Wegen Insolvenz des Handwerkers ruhten Arbeiten bis Mitte 2016. Im Februar 2016 Beschluss über Fortsetzung der Arbeiten mit anderem Handwerker. Im Jahr 2015 wurde über Beschlussantrag nicht abgestimmt, weil K und sein Architekt Einwände gegen Auftragsumfang hatten

(Fall gebildet nach LG Hamburg 03.05.2017 - 318 S 84/16 und BGH 25.09.2015 - V ZR 246/14).



Neues im Kurzüberblick

- **Schriftlicher Beschluss: Ergebnisverkündung durch angekündigtes Schweigen? (LG Hamburg 12.07.2017 – 318 S 31/16 [nicht rechtskräftig]).**
- **Für Hausgeldklagen fehlt dem Verwalter eine gesetzliche Vertretungsmacht**
- **Bestimmtheit des Beschlusses über die Jahresabrechnung**
- **Zweiten Rettungsweg zahlt Gemeinschaft (BGH 23.06.2017 – V ZR 102/16)**
- **Flüchtlingsunterkunft im Teileigentum (BGH 27.10.2017 – V ZR 193/16)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**