

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

WEG VERWALTERFORUM

VDIV Niedersachsen/Bremen
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

29.02.2019 H4 Hotel Hannover Messe

DR. MATTHIAS LÖFFLER, RICHTER AM AMTSGERICHT COPYRIGHT 2019

Fälligkeit Sonderumlage

- ▶ In der Versammlung vom 28.08.2014 wurde beschlossen:
 - ▶ TOP 2: Die dringenden Baumaßnahmen werden gemäß vorliegenden Unterlagen einstimmig beschlossen.
 - ▶ TOP 3: Eine Sonderumlage von 60.000 € wird einstimmig beschlossen.
- ▶ Der Beklagte wurde am 31.10.2014 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- ▶ Mit Schreiben vom 11.12.2014 forderte der Verwalter den Beklagten erfolglos zur Zahlung des auf dessen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der Sonderumlage von 2.400 € auf.

BGH 15.12.2017 - V ZR 257/16

- ▶ Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortf. V ZB 10/87).
 - ▶ Ein Wohnungseigentümer muss die Beitragsvorschüsse leisten, die während seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (Fälligkeitstheorie).
 - ▶ Der Erwerber schuldet auch Beitragsleistungen, die noch vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst für einen danach liegenden Zeitpunkt fällig gestellt wurden.
- ▶ Die anteiligen Beiträge zur Sonderumlage werden gemäß § 28 Abs. 2 WEG erst mit Abruf durch den Verwalter fällig.
 - ▶ Sollen die Beiträge abweichend hiervon sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

Erstellung Abrechnung

- ▶ Im Januar 2015 beschlossen die Eigentümer, die Verwalterin mit sofortiger Wirkung abuberufen und den Verwaltervertrag zu kündigen. In der Folgezeit bestellten die Eigentümer eine neue Verwalterin.
- ▶ Im Juni 2015 forderte die neue Verwalterin die abberufene Verwalterin auf, die Abrechnung 2014 zu erstellen, was letztere ablehnte.
- ▶ Nach Verstreichen einer weiteren Frist ließ die Gemeinschaft die Jahresabrechnung 2014 durch die neue Verwalterin erstellen.
- ▶ Dies berechnete hierfür 800 Euro. Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft von der ehemaligen Verwalterin als Schadensersatz.
- ▶ Zu Recht?

BGH 16.02.2018 - V ZR 89/17

- ▶ Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft denjenigen Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist.
 - ▶ Der Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung 2014 ist spätestens mit Ablauf des Wirtschaftsjahres am 1.1.2015 entstanden. Zu diesem Zeitpunkt war die abberufene Verwalterin noch im Amt.
- ▶ Die Verpflichtung, für das beim Ausscheiden schon abgelaufene Wirtschaftsjahr die Jahresabrechnung zu erstellen, trifft einen ausgeschiedenen Verwalter unabhängig davon, ob die Abrechnung bei seinem Ausscheiden bereits fällig war.
 - ▶ Auf den Zeitpunkt der Fälligkeit kommt es bei der Bestimmung, wer die Abrechnung schuldet, nicht an. Denn die Bestimmung des genauen Fälligkeitszeitpunkts ist mit Unsicherheiten behaftet. Bei einem unterjährigen Verwalterwechsel müssen aber sowohl die Wohnungseigentümer als auch der bisherige und der neue Verwalter Klarheit darüber haben, wer die Jahresabrechnung erstellen muss.
 - ▶ Die einmal entstandene Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung besteht fort, auch wenn der Verwalter während des folgenden Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet. Sie geht nicht auf den neuen Verwalter über.
 - ▶ Die Abrechnungspflicht des ausgeschiedenen Verwalters erstreckt sich nur auf die Wirtschaftsjahre, die bei seinem Ausscheiden schon abgelaufen waren. Für die Abrechnung des Wirtschaftsjahres, in dem der unterjährige Verwalterwechsel stattfindet, ist der neue Verwalter zuständig.

BGH 16.02.2018 - V ZR 89/17

- ▶ Dem alten Verwalter ist es auch nicht unmöglich, die Abrechnung zu erstellen.
 - ▶ Wenn er die Verwaltungsunterlagen schon dem neuen Verwalter übergeben hat, hat er ein Einsichtsrecht.
- ▶ Für die Erstellung der Jahresabrechnung kann der ausgeschiedene Verwalter keine zusätzliche Vergütung verlangen, sofern nichts anderes vereinbart ist. Die Abrechnung gehört zu den dem Verwalter nach § 28 Abs. 3 WEG gesetzlich zugewiesenen Aufgaben.
- ▶ Offen gelassen hat der BGH die Frage, ob die Abrechnungspflicht für das abgelaufene Wirtschaftsjahr am letzten Tag des Wirtschaftsjahres oder am ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres entsteht.
 - ▶ Dies spielt dann eine Rolle, wenn der Verwalterwechsel zum Ende des Wirtschaftsjahres stattfindet. Dies war hier nicht der Fall.

Wirkung beschlussersetzendes Urteil

- ▶ Durch rechtskräftiges Versäumnis-Urteil wurde
 - ▶ ein Negativbeschluss für ungültig erklärt
 - ▶ und im Wege der Beschlussersetzung folgender Beschluss gefasst:
 - ▶ Sanierung Kellertüren.
 - ▶ Finanzierung aus Sonderumlage gemäß MEA.
- ▶ Was muss der Verwalter nun tun?

BGH 16.02.2018 - V ZR 148/17

- ▶ Mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils tritt die Gestaltungswirkung ein.
 - ▶ Zugleich erwächst die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass das Gestaltungsrecht des Klägers im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestand und die Gestaltungswirkung daher zu Recht eingetreten ist.
- ▶ Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist.
 - ▶ Daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist.

Haftung bei verzögerter Sanierung

- ▶ Die Eigentümerin einer Wohnung im Souterrain stellte im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung fest. Diese führte sie auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück.
- ▶ In der Versammlung im November 2010 stimmten die Eigentümer über den Antrag ab, einen Sachverständigen beauftragen. Die Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage und beantragte zugleich Beschlussersetzung.
- ▶ Im Dezember 2010 leitete die Eigentümerin ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der Mangelursachen ein.
- ▶ Im Dezember 2011 legte der gerichtlich bestellte Sachverständige sein Gutachten vor. Er stellte fest, dass das Gebäude nicht hinreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund abgedichtet sei, was die Feuchtigkeit in der Wohnung mit verursacht habe.
- ▶ Im Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Eigentümerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.
- ▶ Im August 2012 wies das Amtsgericht die Anfechtungsklage ab. Hiergegen legte die Eigentümerin Berufung ein.
- ▶ Im September 2013 gab das Landgericht der Berufung statt und erklärte den Negativbeschluss von 2010 für ungültig und sprach aus, dass die Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung ursächlich oder mitursächlich sind, beschlossen ist. Ferner wurden die beklagten Wohnungseigentümer verpflichtet, den Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge mit Dritten zu beschließen.
- ▶ Am 12.12.2013 beschlossen die Eigentümer, die Sanierung zu beauftragen.
- ▶ Die Eigentümerin verklagt andere Eigentümer nun auf Schadensersatz wegen Mietausfall.

BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ▶ Die Wohnungseigentümer, die nicht für die Beauftragung eines Sachverständigen gestimmt haben, haften nach § 280 Abs. 1 BGB wegen pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens auf Schadensersatz.
 - ▶ Zwar sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
 - ▶ Anders liegt es aber dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht.
 - ▶ Dass die Eigentümerin einen Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch auf Einholung eines Gutachtens hat, ergibt sich schon aus dem Berufungsurteil vom 19.9.2013, mit dem der Negativbeschluss vom 25.11.2010 für ungültig erklärt wurde und die übrigen Eigentümer zur Schadensbeseitigung verpflichtet wurden. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht. Denn die Ablehnung einer beantragten Maßnahme kann nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht.

BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ▶ Die Wohnungseigentümer, die pflichtwidrig die Einholung eines Gutachtens abgelehnt haben, müssen der Eigentümerin den Mietausfall ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursachen für die Feuchtigkeit entstanden ist.
 - ▶ Um diesen Zeitraum ist die Sanierung hinausgeschoben worden.
 - ▶ Es kommt daher einerseits darauf an, wann das Gutachten bei pflichtgemäßem Handeln vorgelegen hätte und andererseits, wann der Erfolg eingetreten ist, der mit Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.
- ▶ Bei einer pflichtgemäßen Beschlussfassung am 25.11.2010 hätte das Gutachten bis Ende März 2011 vorgelegen, so dass die übrigen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt für den Mietausfall haften.
 - ▶ Es kommt eine Haftung bis zum 7.12.2011 in Betracht. An diesem Tag lag das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren vor. Damit lag die von der Eigentümerin mit ihrem Beschlussantrag vom 25.11.2010 erstrebte Feststellung der Schadensursachen vor so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es dem Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten.

BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ▶ Es kommt eine weitergehende Haftung in Betracht, weil die Eigentümer am 9.5.2012 beschlossen haben, die Entscheidung über Sanierungsmaßnahmen zu vertagen.
 - ▶ Insbesondere ist ein diesbezüglicher Schadensersatzanspruch nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vertagungsbeschluss nicht angefochten worden ist.
 - ▶ Zwar scheidet ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nach der Rechtsprechung des BGH aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat (Geschädigter Wohnungseigentümer muss gegen Verzögerung von Instandsetzung vorgehen).
 - ▶ Das gilt aber nicht, wenn der geschädigte Eigentümer zuvor bereits einen Beschluss über die Ablehnung von Sanierungsmaßnahmen angefochten und Beschlussersetzung verlangt hat.
 - ▶ Schadensersatzansprüche wegen verzögerter Sanierung werden in diesem Fall nicht dadurch ausgeschlossen, dass der betroffene Eigentümer nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht, denn in einem solchen Fall kann von vornherein kein schutzwürdiges Vertrauen in die Bestandskraft eines Vertagungsbeschlusses entstehen.

Schallschutz

- ▶ Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Bei einer Modernisierung des Badezimmers im Jahr 2012 ließen die Beklagten den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitärobjekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt.
- ▶ Gestützt auf die Behauptung, der Schallschutz habe sich durch die Baumaßnahme verschlechtert, verlangt die Klägerin, deren Wohnung direkt darunter liegt, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung vornehmen.
- ▶ Hilfsweise will sie erreichen, dass die Beklagten ein Schallschutzniveau herstellen, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspricht
 - ▶ (Trittschallschutz gemäß Schallschutzstufe III der Richtlinie VDI 4100:2012-10: ≤ 37 dB,
 - ▶ hilfsweise Schallschutzstufe II der genannten Richtlinie: ≤ 44 dB).

BGH 16.03.2018 - V ZR 276/16

- ▶ Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz.
- ▶ Nur grundlegende Um- oder Ausbauten (wie etwa ein Dachgeschossausbau) begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz.
- ▶ Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden (Fortführung von V ZR 195/11 und V ZR 73/14).

Teileigentum zu Wohnzwecken

- ▶ Nach der TE dient das aus sieben Einheiten bestehende Gebäude „zur beruflichen und gewerblichen Nutzung“. Die Einheiten „dürfen insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis genutzt werden“. Nach der Aufteilung wurden sechs Einheiten als Arztpraxen genutzt. Die siebte diente als Apotheke.
- ▶ Der Beklagte ist Eigentümer einer der ursprünglichen Arztpraxen im Erdgeschoss. Im Jahr 2013 wurde in unmittelbarer Nähe zu der Anlage ein großes Ärztehaus errichtet. Daraufhin kündigten die Mieter des Beklagten das Mietverhältnis und zogen in das neue Ärztehaus. Inzwischen befinden sich in der Anlage nur noch drei Arztpraxen. Die Apotheke ist zu einem Teil an ein Büro für Tierschutzhilfe vermietet und steht im Übrigen leer.
- ▶ Der Beklagte teilte seine Einheit auf, baute sie um und vermietete beide Teile als Wohnraum.

BGH 23.03.2018 - V ZR 307/16

- ▶ Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist in einem ausschließlich beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil eine Wohnnutzung mit typischen Wohnimmissionen sowie einem anderen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums einhergeht und zu anderen Zeiten - nämlich ganztägig und auch am Wochenende - erfolgt.
- ▶ Die Teileigentümer haben ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibt, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.
- ▶ Einer Unterlassungsklage, mit der sich Wohnungseigentümer gegen die zweckwidrige Nutzung einer Einheit wenden, kann der Beklagte nicht im Wege der Einrede entgegenhalten, dass er die Änderung der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Nutzungsregelung beanspruchen kann.
- ▶ Grundsätzlich muss derjenige, der gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer die Anpassung der Nutzungsregelung erreichen will, eine darauf gerichtete Klage erheben und darf die neue Nutzung erst dann aufnehmen, wenn er ein rechtskräftiges Urteil zu seinen Gunsten erstritten hat (Fortführung von V ZB 6/94).

Eigentümerliste

- ▶ Ein Wohnungseigentümer hat gegen mehrere Beschlüsse Anfechtungsklage erhoben. Die Klage wurde der Verwalterin am 13.12.2014 zugestellt. Eine Eigentümerliste war der Klageschrift nicht beigelegt.
- ▶ Auf Anforderung des Gerichts legte die Verwalterin eine Liste vor, die den Stand 13.4.2015 aufwies.
- ▶ Im Termin vor der Berufungskammer erklärte die Verwalterin, sie gehe davon aus, dass die Liste nicht den Eigentümerbestand zum Zeitpunkt der Klagezustellung wiedergebe, weil sich bis zur Einreichung der Liste noch Wechsel im Eigentümerbestand ergeben hätten.
- ▶ Eine erneute eine auf den Zeitpunkt Klagezustellung bezogene aktuelle Eigentümerliste wurde vom Landgericht von der Hausverwaltung nicht angefordert.
- ▶ Das Landgericht wies die Klage als unzulässig ab. Denn in der mündlichen Verhandlung habe keine Eigentümerliste vorgelegen, die den Eigentümerbestand zum Zeitpunkt der Klagezustellung zutreffend wiedergegeben habe.

BGH 04.05.2018 - V ZR 266/16

- ▶ Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist (V ZR 162/11).
- ▶ Anders liegt der Fall, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt.
 - ▶ Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.
- ▶ Die Klage ist zwar - derzeit - noch unzulässig. Gleichwohl durfte das Landgericht die Klage nicht als unzulässig abweisen.
 - ▶ Vielmehr hätte das Landgericht von der Verwalterin erneut eine auf den Zeitpunkt Klagezustellung bezogene aktuelle Eigentümerliste anfordern und die Anordnung gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchsetzen müssen.

Instandsetzungspflicht Dachterrasse

- ▶ Nach der Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum der Wohnung zwei Dachterrassen. Weiter heißt es:
 - ▶ "§ 2 Gegenstand des Sondereigentums sind
 - ▶ a) die in § 1 bezeichneten Räume,
 - ▶ b) die ... innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.
 - ▶ § 6 Instandhaltung und Versicherung
 - ▶ a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. ...
 - ▶ b) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten in-standzuhalten und instandzusetzen."
- ▶ In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer die Sanierung der Terrasse des Klägers gemäß dem Angebot einer Fachfirma.
- ▶ Die Kosten der Terrassensanierung sollten gemäß einem weiteren Beschluss zu Lasten des Sondereigentümers der Terrasse gehen.

BGH 04.05.2018 - V ZR 163/17

- ▶ Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instandzuhalten und instandzusetzen sind, ist nächstliegend dahin auszulegen,
 - ▶ dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft (Fortführung V ZR 9/12).

Sanierungspflichten in Altbau

- ▶ Das im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1986 in zwölf Wohnungen und drei Teileigentumseinheiten aufgeteilt.
- ▶ Die Kläger sind die Eigentümer der drei Teileigentumseinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden; sie werden in der Teilungserklärung als "Laden" bzw. "Büro" bezeichnet und derzeit als Naturheilpraxis, Künstleragentur und Kommunikationsagentur genutzt.
- ▶ Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 Gutachten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze.
- ▶ In der Versammlung 2015 wurde der gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt. Auch der weitere Antrag, wonach die Instandsetzung durch Einbringung einer Horizontalsperre im Mauerwerk sowie Aufbringung einer Vertikalsperre auf den erdberührten Außenwänden erfolgen soll, fand keine Mehrheit.
- ▶ Die Wohnungseigentümer beschlossen stattdessen mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ▶ Der beantragte Grundlagenbeschluss über die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden musste durch das Gericht ersetzt werden, weil die Kläger einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums haben.
 - ▶ Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier.

BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ▶ Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten.
 - ▶ Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen.
 - ▶ Ob Durchfeuchtungen einer als Keller dienenden Teileigentumseinheit unter Umständen hingenommen werden müssten, und ob unverhältnismäßige Kosten der Instandsetzung dazu führen können, dass die übrigen Wohnungseigentümer eine Anpassung der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangen können, hat der Senat offengelassen. Denn abgesehen davon, dass ein solcher Anpassungsanspruch nicht Gegenstand des Verfahrens ist, handelte es sich um einen äußerst gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Eigentümer, die ihre Einheiten nicht mehr - wie zuvor - als Laden oder Büro nutzen könnten. Deshalb kann eine solche Anpassung der Teilungserklärung nur als ultima ratio in Ausnahmefällen und gegen Ausgleichszahlungen in Betracht gezogen werden. Von einem solchen Ausnahmefall kann hier nicht ausgegangen werden.

BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ▶ Die gerichtliche Beschlussersetzung musste auch im Hinblick auf den weiteren Beschlussantrag erfolgen. Auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens geht das Landgericht rechtsfehlerfrei davon aus, dass im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nur das in dem Beschlussantrag vorgesehene Sanierungsverfahren ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; die näheren Details bleiben einer fachgerechten Sanierungsplanung vorbehalten.
- ▶ Schließlich ist auch den Beschlussanfechtungsklagen zu Recht stattgegeben worden.
- ▶ Den Wohnungseigentümern lagen nämlich schon im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung zwei Privatgutachten vor, die die Schadensursache übereinstimmend benannt und Sanierungsmöglichkeiten aufgezeigt hatten. Jedenfalls widersprach es ordnungsmäßiger Verwaltung, die erforderliche Sanierung mit den angefochtenen Beschlüssen weiter zu verzögern.

Pflicht zur Beschlussdurchführung

- ▶ Im Sondereigentum einer Eigentümerin zeigte sich Feuchtigkeit.
- ▶ Aufgrund von Beschlüssen wurden Sanierungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum vorgenommen. Der Mangel bestand jedoch fort.
- ▶ Nach einem Brand in einer anderen Wohneinheit beauftragte die WEG ein Unternehmen mit der Beseitigung aller vorhandenen Schäden, also neben den Brand(folge)schäden auch den Feuchtigkeitsschäden.
- ▶ Auch nach Durchführung dieser Arbeiten wies die Wohnung noch Feuchtigkeitsmängel auf.
- ▶ Die Eigentümerin der betroffenen Wohnung beauftragte einen Gutachter, der nachwies, dass noch immer Durchfeuchtungen vorhanden waren, worüber sie die Verwalterin informierte.
- ▶ Erst zwei Jahre später befasste sich die WEG erneut mit den Feuchtigkeitsschäden. In der Zwischenzeit wurden die Sanierungsarbeiten nicht vollendet.
- ▶ Die Eigentümerin verlangt nun von der WEG Schadenersatz für entgangenen Mietgewinn sowie die entstanden Kosten durch die Begutachtung.

BGH 08.06.2018 - V ZR 125/17

- ▶ Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft.
 - ▶ Daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Eigentümer gegen die WEG (Aufgabe V ZR 94/11; V ZR 246/14).
 - ▶ Ein Eigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt.
 - ▶ Dieser Anspruch kann im Klageweg individuell durchgesetzt werden.
- ▶ Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der WEG beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands.
 - ▶ Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die WEG, sondern der Schädiger selbst aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Änderung Verteilerschlüssel

- ▶ Die WEG besteht aus über 400 Wohneinheiten sowie drei Teileigentumseinheiten, in denen sich ein Hotel befindet. Auf letztere entfällt knapp die Hälfte der Miteigentumsanteile.
- ▶ In einem 1993 geschlossenen Vertrag zwischen der Betreibergesellschaft des Hotels, die Eigentümerin der Teileigentumseinheiten ist, und der WEG sind Vereinbarungen über den Einsatz der Pförtner sowie die diesbezügliche Kostenverteilung getroffen worden. Die darin vereinbarte Kostenverteilung weicht von der Teilungserklärung ab. Der Vertrag ist durch bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt worden.
- ▶ In einem 2009 geschlossenen Vertrag zwischen der Hotelgesellschaft und der WEG über die technische Betreuung der Anlage durch die Hotelgesellschaft ist abweichend von der Teilungserklärung geregelt, dass die Eigentümer monatlich einen bestimmten Betrag an die Gesellschaft zahlen. Auch diesen Vertrag haben die Wohnungseigentümer bestandskräftig genehmigt.
- ▶ Im Dezember 2015 fassten die Wohnungseigentümer folgende Beschlüsse:
 - ▶ Von den im Jahr 2011 angefallenen Kosten für die technische Betreuung der gemeinschaftlichen Anlagen durch die Hotelgesellschaft in Höhe von 275.000 Euro trägt die Hotelgesellschaft 125.000 Euro direkt. Die gegenüber der Gemeinschaft abgerechneten Kosten von 150.000 Euro tragen die Wohnungseigentümer, unter diesen verteilt nach Miteigentumsanteilen.
 - ▶ Von den im Jahr 2011 angefallenen Kosten für Pförtnerdienstleistungen durch die Hotelgesellschaft in Höhe von 150.000 Euro trägt die Hotelgesellschaft 52.000 Euro direkt. Die gegenüber der Gemeinschaft abgerechneten Kosten von 98.000 Euro tragen die Wohnungseigentümer, unter diesen verteilt nach Miteigentumsanteilen.
- ▶ Gegen diese Beschlüsse haben mehrere Miteigentümer Anfechtungsklage erhoben.

BGH v. 08.06.2018 - V ZR 195/17

- ▶ Eine wirksame Änderung des Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen.
- ▶ Nur so ist die erforderliche Transparenz gewährleistet und die Neuregelung der Kostenverteilung insbesondere für einen Sonderrechtsnachfolger, der nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, durch Einsicht in die Beschlussammlung klar ersichtlich.
- ▶ Aus der bloßen Genehmigung des Vertrages über die technische Betreuung wird aber nicht der Wille der Eigentümer deutlich, den Kostenverteilungsschlüssel aus der Teilungserklärung zu ändern.

Streitwert Veräußerungszustimmung

- ▶ In der WEG sieht die Teilungserklärung vor, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Wenn der Verwalter die Zustimmung versagt, soll diese durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ersetzt werden können.
- ▶ Eine Eigentümerin verkaufte ihre Einheit an eine Miteigentümerin für 90.000 Euro.
- ▶ Der Verwalter, der zugleich Wohnungseigentümer ist, versagte die Zustimmung zur Veräußerung.

BGH 19.07.2018 - V ZR 229/17

- ▶ Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der erreichen will, dass die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums versagt wird, beträgt in der Regel 20 Prozent des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.

Streitwert Zustimmung zur Veräußerung

BGH 18.01.2018 - V ZR 71/17

- ▶ Der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nach § 12 Abs. 3 WEG beträgt in der Regel 20% des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.
- ▶ Durch die Verweigerung der Zustimmung wird die Veräußerung nicht allgemein verhindert, sondern grundsätzlich nur verzögert, bis die Erteilung der Zustimmung im Klageweg durchgesetzt wird oder der Wohnungseigentümer einen Erwerber findet, gegen den kein wichtiger Grund spricht. Der Nachteil des Wohnungseigentümers, der veräußern will, liegt daher grundsätzlich nur in der Verzögerung der Veräußerung bzw. ggf. in einem geringen Verkaufspreis.
- ▶ Dieser Nachteil entspricht nicht dem Kaufpreis, sondern ist mit einem Bruchteil davon zu bewerten, den der Senat in der Regel - und so auch hier - auf 20 % schätzt.

Bedingter Beschluss

- ▶ In der WEG plant ein Eigentümer, mehrere Dachgauben seiner Wohnung umzubauen. Der Verwalter informiert die Eigentümer darüber und übersendet ihnen eine Vorlage für einen schriftlichen Zustimmungsbeschluss. Für die Stimmabgabe zu diesem Umlaufbeschluss setzte er eine Frist bis zum 8.3.2013.
- ▶ Ein Eigentümer lehnt den Beschlussantrag innerhalb dieser Frist ab, die übrigen Eigentümer stimmten zu.
- ▶ Der Eigentümer, der mit „Nein“ gestimmt hatte, zog seine Nein-Stimme am 12.3.2013 wieder zurück und erklärte, der Maßnahme nunmehr auch zuzustimmen.
- ▶ Der Verwalter teilte dies den Eigentümern mit. Eigentlich sei der Beschluss mangels Zustimmung aller Eigentümer innerhalb der Frist abgelehnt, er werde den Beschluss aber dennoch als angenommen werten, wenn bis zum 24.3.2013 kein Eigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben, woraufhin der bauwillige Eigentümer den Umbau durchführte.
- ▶ Nach Abschluss des Umbaus verlangen die Eigentümer einer Wohnung, dass Baumaßnahme rückgängig gemacht wird.

BGH 06.07.2018 - V ZR 221/17

- ▶ Die Eigentümer können keinen Rückbau verlangen.
- ▶ Dies ergibt sich aber nicht aus dem Zustimmungsbeschluss. Denn ein solcher ist nicht wirksam zustande gekommen.
 - ▶ Dem im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG zur Abstimmung gestellten Beschluss (Umlaufbeschluss) haben nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt. Denn ein Eigentümer hat innerhalb der gesetzten Frist mit „Nein“ gestimmt und erst danach sein Stimmverhalten geändert.
 - ▶ Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.
 - ▶ Jedenfalls fehlt es an einer wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses.
 - ▶ Ein Umlaufbeschluss kommt erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zustande.

Anspruch auf Einbau von Jalousien

- ▶ In der Teilungserklärung einer WEG heißt es u.a.:
 - ▶ Balkonfertigteile aus Stahlrahmenkonstruktion mit Holzauflage (nach Angaben des Architekten)
- ▶ In der Baubeschreibung als Grundlage der Baugenehmigung heißt es:
 - ▶ Der großzügig nach Südosten geöffneten Fassade sind Terrassen und Wintergärten vorgelagert, so dass unterschiedlichste Räume in diesen Freibereichen entstehen können. Dazu gibt es im vorgelagerten Stahlrahmen noch Jalousien zur Verschattung.
- ▶ Ein Einbau von Jalousien erfolgte jedoch nicht.
- ▶ In der Versammlung wurde ein Mehrheitsbeschluss gefasst, wonach den Eigentümern gestattet wurde, an ihren Türen und Fenstern hofseitig fach- und sachgerechte Jalousien zu installieren. Angebote zur technischen Lösung sollten von dem Verwalter eingeholt werden. Über die Ausführung und Realisierung sollte nach Angebotsvorlage durch Beschluss entschieden werden.
- ▶ Im September 2013 ließen die Beklagten Außenjalousien anbringen.
- ▶ Hiergegen richtet sich die Beseitigungs-Klage der Kläger.

BGH 20.07.2018 - V ZR 56/17

- ▶ Es handele sich zwar um eine um eine bauliche Maßnahme gem. § 22 Abs. 1 WEG.
 - ▶ Dies folgt aus der hiermit verbundenen Veränderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes.
- ▶ Die Anbringung der Verschattungsanlage stellt auch keine (zu dulden) Maßnahme dar, die zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Erstzustandes erforderlich gewesen sei.
 - ▶ Eine bauliche Veränderung liegt zwar dann nicht vor, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums diene.
 - ▶ Dies fällt unter Instandsetzung sei nämlich auch die erstmalige Herstellung des nach § 21 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG (Anspruch auf plangerechte Erstellung)
 - ▶ Zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums gehöre auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum.
 - ▶ Bestandteil der Baugenehmigung reicht.
- ▶ Kein Anspruch auf Beseitigung der Jalousien besteht, wenn die Kläger aufgrund der Beschlusslage zur Duldung der Jalousien verpflichtet sind.
 - ▶ Der Beschluss 2012 war kein bloßer Vorbereitungsbeschluss. Das "Ob" wurde verbindlich geregelt.
 - ▶ Lediglich über das "Wie" sollte durch gesonderten Beschluss entschieden werden.
 - ▶ Dass es an dem Ausführungsbeschluss fehlt, wirkt sich nicht zuungunsten der Beklagten aus.

Musizieren

- ▶ Die Eigentümer (Nießbraucher) eines Reihenhauses wohnen in einem Wohngebiet. Der Eigentümer des benachbarten Reihenhauses ist Musiker beim Augsburger Staatstheater (Trompeter).
- ▶ Er übt im Erdgeschoss und in einem Probenraum im Dachgeschoss Trompete, nach eigenen Angaben maximal 180 Minuten am Tag und regelmäßig nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche unter Berücksichtigung der Mittags- und Nachtruhe. Zudem unterrichtet er zwei Stunden wöchentlich externe Schüler.
- ▶ Der klagende Eigentümer verlangt das Ergreifen geeigneter Maßnahmen, damit das Spielen von Musikinstrumenten auf seinem Anwesen nicht mehr wahrgenommen werden kann.

BGH 26.10.2018 - V ZR 143/17

- ▶ Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und sei aus der maßgeblichen Sicht eines "verständigen Durchschnittsmenschen" in gewissen Grenzen hinzunehmen.
 - ▶ Das Musizieren stellt für Hobby- und Berufsmusiker einen wesentlichen Teil des Lebensinhalts dar und sei von erheblicher Bedeutung für die Lebensfreude.
- ▶ Völlig grenzenlos gelte das aber natürlich nicht.
 - ▶ Denn auf der anderen Seite seien auch die Interessen der Nachbarn an Ruhe und Erholung zu berücksichtigen. Deshalb muss im Einzelfall entschieden werden, was noch angemessen ist und wann die Grenze des Unzumutbaren überschritten ist.
 - ▶ Als Richtwert kann davon ausgegangen werden, dass zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen in Ordnung sind.
 - ▶ Die Frage des Unterrichts muss daran gemessen werden, welchen Inhalt die Stunden haben. Tonleitern und falsche Töne sind anders zu bewerten als fortgeschrittenes Musizieren.

Rauchmelder

- ▶ Die Parteien sind Mitglieder einer WEG.
- ▶ Im Hinblick auf die nach § 49 Abs. 7 BauO NRW bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer 2015 die Installation sowie die Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen durch eine Fachfirma.
- ▶ Die Anschaffungskosten sollten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die laufenden Kosten für die Wartung und Kontrolle über die Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.
- ▶ Die Kläger, die ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben, möchten von der getroffenen Regelung ausgenommen werden.

BGH 07.12.2018 - V ZR 273/17

- ▶ Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen beschließen. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die Entscheidung über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.
- ▶ Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.
 - ▶ Indem der Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude "in eine Hand" gelegt werden, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung der Wartung und Kontrolle kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherstellen, dass die Rauchwarnmelder den einschlägigen DIN-Normen entsprechen und durch qualifiziertes Fachpersonal installiert und gewartet werden.
 - ▶ Eine solche Regelung "aus einer Hand" minimiert zudem versicherungsrechtliche Risiken.
 - ▶ Es entspricht regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesen Interessen den Vorzug geben gegenüber den Interessen solcher Eigentümer, die in ihren Wohnungen bereits eigene Rauchwarnmelder betreiben und deshalb von einer einheitlichen Regelung ausgenommen werden möchten.
 - ▶ Individuelle Lösungen führen insbesondere in größeren WEGs zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob im jeweiligen Einzelfall die Einbau- und Wartungspflicht erfüllt und der Nachweis darüber geführt ist.

Fiskus als Erbe

- ▶ Ein 2006 verstorbener Wohnungseigentümer wurde vom Land Sachsen als gesetzlicher Alleinerbe beerbt. Die Wohnung war vermietet. Das Land zog bis Januar 2007 die Mieten des seinerzeitigen Mieters ein und das Hausgeld. Ab Februar 2007 stand die Wohnung leer.
- ▶ In 2009 wurde über den Nachlass des verstorbenen Eigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Wohnung wurde auf Betreiben der WEG in 2011 zwangsversteigert.
- ▶ In der Zwischenzeit erwirkte die WEG gegen das Land drei Anerkenntnisurteile über die Hausgelder für einen Zeitraum ab 2009. In den Urteilen wurde dem Land jeweils die beschränkte Erbenhaftung vorbehalten.
- ▶ Die WEG betreibt nun die Zwangsvollstreckung aus diesen Urteilen. Das Land hat die sogenannte Dürftigkeitseinrede gemäß § 1990 Abs. 1 BGB erhoben und möchte erreichen, dass die Zwangsvollstreckung in sein nicht zum Nachlass gehörendes Vermögen für unzulässig erklärt wird.

BGH 14.12.2018 – V ZR 309/17

- ▶ Der Fiskus, der zum gesetzlichen Alleinerben eines Wohnungseigentümers berufen ist, haftet für die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründeten Wohngeldschulden in aller Regel nur mit dem Nachlass.
- ▶ Denn bei den titulierten Wohngeldschulden handelt es sich nicht um Eigenverbindlichkeiten des Klägers, sondern um Nachlassverbindlichkeiten, die den Kläger grundsätzlich zur Erhebung der Dürftigkeitseinrede gemäß § 1990 Abs. 1 BGB berechtigen.
- ▶ Der Fiskus nimmt nur eine Ordnungsfunktion wahr. Herrenlose Nachlässe sollen vermieden und eine ordnungsgemäße Nachlassabwicklung soll gesichert werden. In aller Regel wird der Fiskus deshalb bei seinen Handlungen nur seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommen, den Nachlass abzuwickeln. Nur wenn der Fiskus seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt, er also zu erkennen gibt, die Wohnung zu eigenen Zwecken nutzen zu wollen, ist es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen ist.
- ▶ Die Sache wurde aber zunächst an das Landgericht zurückverwiesen. Dieses hat die offene Frage zu klären, ob der Nachlass tatsächlich dürftig i.S.d. § 1990 Abs. 1 BGB ist.

Betreuungsregelung

- ▶ Die Teilungserklärung enthält folgende Bestimmungen:
 - ▶ Zur weiteren Regelung des Gebrauchs ... sind alle Wohnungseigentümer verpflichtet, mit der W. H. Betriebs-GmbH (Beklagte) ... als Betreuer einen Vertrag über Betreuerleistungen für die Bewohner der altengerechten Wohnanlage abzuschließen, soweit sie die in ihrem Eigentum stehende Wohnung selbst nutzen.
- ▶ Der Kläger schloss mit der Beklagten einen Betreuervertrag, der einen monatlichen Grundbetrag von 250 € sowie für "Betreuung PLUS" monatlich weitere 100 € vorsah.
- ▶ § 4 des Vertrags regelt die Dauer des Vertragsverhältnisses:
 - ▶ Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Bewohner kann den Betreuervertrag während der ersten zwei Jahre ab Abschluss des Betreuervertrages nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen.
- ▶ Da der Erblasser schwer pflegebedürftig wurde, erfolgte seine Verlegung in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Deshalb kündigte er den Betreuervertrag.
- ▶ Die Beklagte buchte dennoch fortan ab. Zu Recht?

BGH 10.01.2019 - III ZR 37/18

- ▶ Der Kläger hat einen Anspruch auf Rückzahlung, da die Kündigung wirksam war.
- ▶ Im Rahmen eines Konzepts zum betreuten Wohnen ist ein in einer Teilungserklärung enthaltener Kontrahierungszwang unwirksam, durch den die Wohnungseigentümer zum Abschluss von Betreuungsverträgen mit einer Bindung von mehr als zwei Jahren verpflichtet werden sollen,
 - ▶ wenn sie die Wohnung selbst nutzen, und der den einzelnen Wohnungseigentümern beziehungsweise der WEG keine angemessenen Spielräume für eine interessengerechte Ausgestaltung der Verträge einräumt.