

Verwaltungsbeiratsseminar bei der H & K Hausverwaltung im Jahre 2025

**Nießbrauch, Erbengemeinschaften und
wie wir damit umgehen müssen**

Duplexparker

Aktuelle Rechtsprechung

Herzlich Willkommen



Rechtsanwalt Thorsten Dürr

Rechtsanwälte Dr. Endress & Partner GbR

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Nießbrauch, Erbengemeinschaften
und wie wir damit umgehen müssen**

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das

- unveräußerliche und unvererbliche Recht,
- Nutzungen aus einer Sache zu ziehen.

Der Nießbrauch gewährt seinem Inhaber grundsätzlich die gesamten Nutzungen eines Gegenstands (§ 1030 Abs. 1 BGB).

Die Person, der ein Nießbrauch an einer Sache eingeräumt ist, hat also ein umfassendes Nutzungsrecht, das auf die Person des Inhabers des Rechts beschränkt ist.

Was aber nicht ausschließt, dass die Ausübung des Nießbrauchs gemäß § 1059 Satz 2 BGB auch einem anderen überlassen werden kann, sofern die Parteien dies nicht vertraglich ausgeschlossen haben.

Auswirkungen im Wohnungseigentumsrecht

- **Stimmrecht verbleibt beim Eigentümer:**

Verwalter müssen bei der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung beachten, dass der Nießbraucher **kein** Stimmrecht in der Eigentümerversammlung hat.

BGH vom 7.3.2002, V ZB 24/01:

1. Die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch lässt das Stimmrecht des Wohnungseigentümers unberührt. Das Stimmrecht geht auch hinsichtlich einzelner Beschlussgegenstände nicht auf den Nießbraucher über. Ferner muss der Wohnungseigentümer sein Stimmrecht weder allgemein noch in einzelnen Angelegenheiten gemeinsam mit dem Nießbraucher ausüben.
2. Aus dem zwischen ihnen bestehenden (Begleit-)Schuldverhältnis kann der Wohnungseigentümer jedoch im Einzelfall gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet sein, bei der Stimmabgabe dessen Interessen zu berücksichtigen, nach dessen Weisung zu handeln oder ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung, so ist für das Entstehen und den Umfang einer solchen Verpflichtung insbesondere die Regelung zur Tragung der Kosten des nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentums maßgeblich. Durch eine solche Verpflichtung wird die Gültigkeit der Beschlussfassung jedoch nicht berührt.

Auswirkungen im Wohnungseigentumsrecht

- Nießbraucher kann keine Anfechtungsklage erheben:

Der Nießbraucher ist nicht berechtigt, anstelle des Eigentümers Beschlüsse anzufechten. Nach § 44 Abs. 1 S. 1 WEG können ausschließlich Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage erheben.

- Nießbraucher ist **nicht** zur Eigentümerversammlung zu laden, da andernfalls ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vorliegt

Auswirkungen im Wohnungseigentumsrecht

- **Ggf. Zustimmung des Nießbrauchers zu Vereinbarungen:** Vereinbarungen der Wohnungseigentümer können den (Nutzungs-) Wert einzelner Wohnungen durchaus mindern. Deshalb ist zur Änderung einer Vereinbarung die Zustimmung des Nießbrauchers analog §§ 877, 876 Satz 1 BGB dann erforderlich, wenn er von der Änderung der Vereinbarung betroffen ist.

Eine Zustimmung des Nießbrauchers ist erforderlich bei Vereinbarungen über

- die Begründung, Änderung, Übertragung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten
- Beschränkungen der Nutzungsbefugnisse eines Raumeigentums
- die Änderung von Stimmrechten
- die Einführung einer Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG

Nicht erforderlich ist deren Zustimmung hingegen bei Vereinbarungen über

- die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG
- die Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG
- die nachträgliche Eintragung einer Öffnungsklausel im Grundbuch.

Auswirkungen im Wohnungseigentumsrecht

- **Selbstständiges Beweisverfahren:**

Als nach § 1041 BGB "zur Erhaltung der Sache" Verpflichteter kann der Nießbraucher auch ein rechtliches Interesse an der Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens gegen andere Wohnungseigentümer haben. Voraussetzung ist allerdings, dass das nießbrauchsbelastete Sondereigentum konkret beeinträchtigt ist (u.a. LG Dortmund, Beschluss v. 29.11.2019, 17 T 76/19).

Zeigen sich etwa Feuchtigkeitsschäden im Bereich der dem Nießbrauch unterliegenden Sondereigentumseinheit, hat dann also auch der Nießbraucher ein rechtlich schützenswertes Eigeninteresse an der Ursachenerforschung, da er nach vorerwähnter Bestimmung zur Bestandserhaltung verpflichtet ist.

Verhältnis Eigentümer - Nießbraucher

- Zwischen dem jeweiligen Eigentümer und dem Nießbraucher entsteht ein gesetzliches Schuldverhältnis mit beiderseitigen Rechten und Pflichten.
 - Instandsetzung und Instandhaltung, § 1041 BGB
 - Fruchtziehung (= Mieteinnahmen)
 - Vollmacht zur Wahrnehmung der Rechte und Pflichten, § 164 BGB
 - Konkrete Weisungen bei der Stimmabgabe
- Bei der Nutzung durch den Nießbraucher muss dieser freilich etwaige Zweckbestimmungen in der Teilungserklärung beachten, ansonsten kann der Nießbraucher entsprechend auf Unterlassung in Anspruch genommen werden.
- Statt des Nießbrauchers kann allerdings auch der Wohnungseigentümer direkt als mittelbarer Handlungsstörer in Anspruch genommen werden.

Erben-/Miteigentümergeinschaft

Einzuladender Personenkreis:

Zur Eigentümerversammlung sind alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zu laden. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer ist als zentrales Mitgliedschaftsrecht untrennbar mit dem Eigentum verbunden. Es kann nicht isoliert auf einen Dritten übertragen werden.

Aber: Kenntnis der Hausverwaltung zwingend!

Zwar geht das ("werdende") Eigentum an einer Sondereigentums-einheit im Wege der Universalsukzession des § 1922 Abs. 1 BGB mit dem Erbfall auf den Erben über. Dieser muss aber den Nachweis führen, dass es sich bei ihm tatsächlich um einen Erben handelt. Diesen Nachweis führt er am einfachsten durch Vorlage eines Erbscheins oder im Fall bereits erfolgter Grundbucheintragung durch Vorlage des Grundbuchauszugs.

Erben-/Miteigentümergeinschaft

- Keine Seltenheit ist es in der Praxis allerdings, dass zwischen Erbfall und Eintragung des oder der Erben im Grundbuch mehrere Monate vergehen. Auch die Erteilung eines Erbscheins dauert mehrere Monate. In diesem Zeitraum wird ggf. eine Eigentümerversammlung durchgeführt. Liegen dem Verwalter andere verlässliche Informationen über die Erbenstellung vor, sind der oder die Erben zur Eigentümerversammlung zu laden. Als geeigneter Nachweis wird allgemein auch das notariell beglaubigte Testament oder eine Erklärung der potentiellen Erben anerkannt.
- Liegen derartige Informationen nicht vor, können Erben zwar durchaus zur Eigentümerversammlung geladen werden. Allerdings sind diese darauf hinzuweisen, dass ein Teilnahmerecht nur dann besteht, wenn sie zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung ihre Erbenstellung durch Vorlage eines zwischenzeitlich ausgestellten Erbscheins, eines Grundbuchauszugs über ihre zwischenzeitlich erfolgte Eintragung im Grundbuch oder Vorlage des notariell beglaubigten Testaments nachweisen können.
- Alternativ: Bestellung eines Nachlassverwalters, ggf. ist auch ein Testamentsvollstrecker bestellt
- Unabhängig hiervon kann den Erben ein Teilnahmerecht im Rahmen einer Vollversammlung eingeräumt werden, wenn keiner der übrigen Wohnungseigentümer einer Teilnahme der Erben widerspricht.

Erben-/Miteigentümergeinschaft

Empfehlungen:

- Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder per Beschluss, dass die Erben-/Miteigentümergeinschaft auf Aufforderung der Verwaltung einen Vertreter zu bestimmen hat
- Regelmäßige Einholung von Eigentümer- und Flurstücksauskünften durch den Hausverwalter, um die aktuelle Zusammensetzung der WEG zu kennen
- Zeitnahe Vorlage von Erbscheinen, Testament und/oder aktualisierten Grundbuchauszügen

Exkurs: Partei- und Prozessfähigkeit

Partei- und Prozessfähigkeit:

- Wohnungseigentümergeinschaft (+)
- Natürliche / juristische Personen (+)
- Erbengemeinschaft als solche ist nicht parteifähig und kann daher auch nicht selbst klagen oder verklagt werden (BGH, Beschluss v. 17.10.2006, VIII ZB 94/05 = ZMR 2007, 26; BGH, Urteil v. 11.9.2002, XII ZR 187/00, GE 2002, 1326; Prütting/Gehrlein, § 50 ZPO Rn. 31).

Sondereigentumsfähigkeit von Duplexparkern



Sondereigentumsfähigkeit von Duplexparkern

BGH vom 7.3.2024, Az. V ZB 46/23:

1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. sondereigentumsfähig.
2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird

Fall: In einer Teilungserklärung aus dem Jahr 1996 sind 18 Tiefgaragenstellplätze, die sich auf einem auf Laufschienen gelagerten, horizontal verschiebbaren Palettensystem befinden, dem Sondereigentum zugeordnet. Im Grundbuch sind sie jeweils als Sondereigentum gebucht.

Teilungserklärungen **vor** dem 1.12.2020:

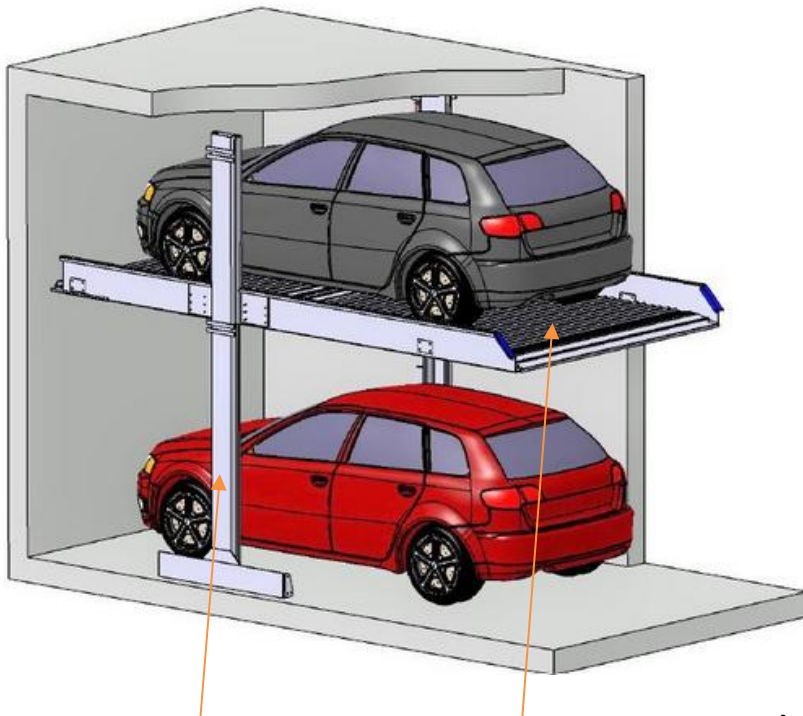
- Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG a. F. gelten Garagenstellplätze als sonderrechtsfähige abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Diese Fiktion bezieht sich nur auf die Abgeschlossenheit, nicht jedoch auf die Eigenschaft als Raum, wie der BGH nun klarstellt. Die Stellplätze können daher nur sondereigentumsfähig sein, wenn sie als Räume zu qualifizieren sind.
- Ein Raum im Sinne des Gesetzes ist der lichte Raum in einem Gebäude vom Boden bis zur Decke. Da bei einer Doppelstockgarage der lichte Raum von beiden Parkplätzen gemeinsam genutzt wird, fehlt eine klare Trennung des Raumes zwischen Boden und Decke. Dasselbe gilt bei Stellplätzen auf Parkpaletten. Weil diese verschiebbar sind, fehlt es an der erforderlichen räumlichen Festlegung.
→ Zuordnungen zum Sondereigentum sind unwirksam

Teilungserklärungen **nach** dem 1.12.2020:

- Durch die WEG-Reform, die zum 1.12.2020 in Kraft getreten ist, hat sich die Rechtslage geändert. Stellplätze gelten gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG nunmehr als Räume. Somit kann jetzt auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.

Aber: Reform führt nicht zu einer Rückwirkung!

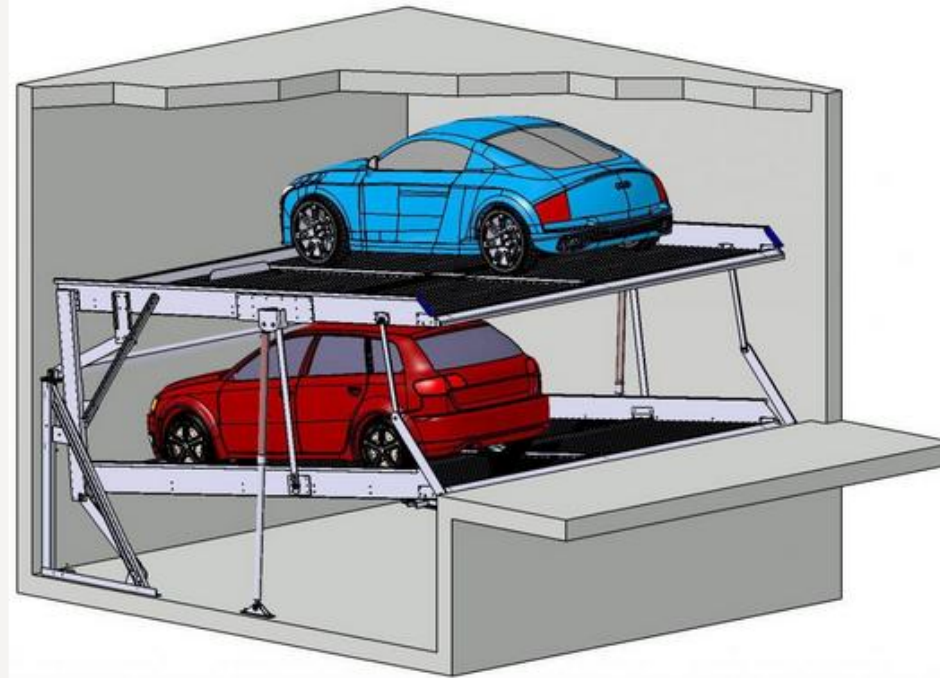
Sondereigentumsfähigkeit von Duplexparkern



Stahlträger

Fahrblech

+ Hydraulik
+ Elektro



Und was heißt das jetzt?

- **Duplexparker in Gesamtheit**

Duplexparker sind in ihrer Gesamtheit sondereigentumsfähig. Ist das Sondereigentum mehreren Wohnungseigentümern zugeordnet, bilden diese eine Miteigentümergeinschaft i. S. d. § 1008 BGB am Teileigentum Duplexparker.

Ist kein Sondereigentum gebildet, stehen Duplexparker im gemeinschaftlichen Eigentum.

Gleiches gilt für **Bauteile** wie Fahrbleche und Stahlträger: Ist Sondereigentum an der Doppelstockgarage gebildet, stehen die Teile im Sondereigentum, andernfalls in Gemeinschaftseigentum.

- **Hebeanlage**

Betreibt eine Hebeanlage mehrere Einheiten, steht sie zwingend im Gemeinschaftseigentum. Eine Anlage, die mehrere Doppelstockgaragen betreibt, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass die Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer von ihr profitiert. Ausreichend ist, dass mindestens zwei Eigentümer auf ihre Nutzung angewiesen sind.

Im Sondereigentum steht die Hebeanlage aber dann, wenn mit ihr ausschließlich eine Doppelstockgarage betrieben wird, an der Sondereigentum begründet ist.

Bedeutung und Unterscheidung

- Die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist bedeutsam für Nutzung, Gebrauch, Erhaltung und Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Im Übrigen ist es grundsätzlich Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers, etwaige das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben, wie etwa den in einer Wohnung erforderlichen Einbau einer Toilette und einer Badewanne bzw. Dusche, auf eigene Kosten zu erfüllen.
- Haben gemeinschaftliche Maßnahmen unmittelbare Auswirkung auf das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, bedarf die gewählte Ausführungsart der Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers.

Fallbeispiele

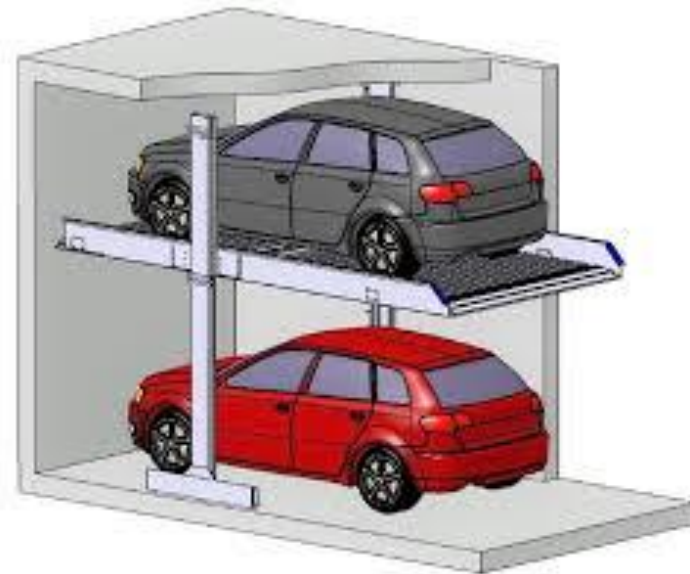
Fall 1: Soweit sich nicht aus Absatz 1 und 2 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes und des Grundstückes den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Sinngemäß tragen die diesbezüglichen Kosten für die Garagenanlagen die Garagenbesitzer allein.

→ Diese Regelung bedeutet, dass die Kosten für die Instandsetzung der Doppelparker grds. allen Doppelparkern (nicht von den Eigentümern der Wohnungen) zu tragen sind. Ggf. wäre zusätzlich gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eine Änderung der Kostenverteilung möglich, sofern tatsächlich die instandzusetzenden Bauteile abgrenzbar sind und eine abweichende Kostenverteilung an den Gebrauchs- und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Sondereigentümer orientiert.

Fallbeispiele

z.B. Fahrblech des oberen Duplexparkers durchrostet

→ Duplexparker werden ausschließlich von jeweils einem Sondereigentümer benutzt



Fallbeispiele

Fall 2: Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

- 1) Die Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt im Verhältnis der Miteigentumsanteile, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Soweit Anlagen bestehen, die ausschließlich einzelnen oder einer Gruppe von Wohnungseigentümern dienen, fallen sie nur diesen in einem ihren Bruchteilen zueinander entsprechenden Verhältnismaßstab zu, und sind insoweit von diesen zu unterhalten.

Verursacht jemand zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

- 3) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes oder solche, die ausschließlich von ihm genutzt werden, auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten. Notwendige Reparaturen müssen unverzüglich vorgenommen werden; die rechtzeitige Vornahme der Schönheitsreparaturen ist seine Sache.

Fallbeispiele

z.B. Fahrblech durchrostet

- Option 1: Nur Sondereigentümer Schwarz
- Option 2: Beide Miteigentümer dieses Duplexparkers
- Option 3: Alle Sondereigentümer sämtlicher Duplexparker
- Option 4: Alle Sondereigentümer des WEG

Ergebnis:

Nach der Regelung in der Gemeinschaftsordnung haben

- entweder die beiden Sondereigentümer des einen betroffenen Duplexparkers (unter zusätzlicher Anwendung des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG) gemeinsam oder
- alle Sondereigentümer sämtlicher Duplexparker die Kosten zu tragen haben.

Fallbeispiele

Fall 3:

Bei den Doppelparkgaragen in der Tiefgarage ist jeweils eine Doppelparkgarage einheitlicher Gegenstand des mit einem Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentums.

Soweit an einer Doppelparkgarage zwei verschiedene Eigentümer oben bzw. unten beteiligt sind, wird folgende Benutzungsregelung als Inhalt des Sondereigentums vereinbart:

- 1.) Dem jeweiligen Miteigentümer des Anteils dem gemäß Anlage A) das Nutzungsrecht am oberen bzw. unteren Teil der Doppelparkgarage zugewiesen ist wird dieser Teil zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zugewiesen.
- 2.) Für die Unterhaltung und Instandsetzung des betreffenden Teils gilt § 5 Abs. 1 der Miteigentümerordnung.
- 3.) Im übrigen haben die Miteigentümer der einzelner Doppelparkgaragen soweit eine Unterteilung nicht möglich ist, die Rechte und Pflichten aus dem Sondereigentum und aus der Gemeinschaftsordnung gemeinschaftlich wahrzunehmen.

§ 5

Instandsetzungspflichten

- 1.) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich Absatz 2.) und 3.) verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, einem Eigentümer nur insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch diesen Eigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Eigentümer.

→ Sondereigentum am Duplexparker = Verantwortlichkeit der Sondereigentümer

Praxishinweis

Die WEG-Reform sieht keine rückwirkende Anwendung der neuen Bestimmungen zur Sondereigentumsfähigkeit von Parkplätzen vor, weshalb Zuweisungen von Duplex- oder Palettenparkern zum Sondereigentum, die **vor** der Reform erfolgten, nicht wirksam sind.

Eine gültige nachträgliche Zuweisung von einzelnen Duplex- oder Palettenparkplätzen setzt in diesen Fällen weiterhin eine Änderung der Teilungserklärung voraus.

→ aber: **§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG als Ausweg für Alt-Teilungserklärungen, welche keine Regelungen beinhalten!**

Exkurs: 16 Abs. 2 S. 2 WEG

Grundsätze

Die Verteilung der Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt grundsätzlich entweder aufgrund des gesetzlichen Verteilungsschlüssels in § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen oder einem durch die Wohnungseigentümer vereinbarten anderweitigen Kostenverteilungsschlüssel. Für die Kosten baulicher Veränderungen verweist § 16 Abs. 3 WEG auf die entsprechende Regelung in § 21 Abs. 5 WEG.

Neu:

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG enthält eine gesetzliche Öffnungsklausel zur beschlussweisen Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels bezüglich einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten mit Ausnahme derjenigen von baulichen Veränderungen. Die Kostenverteilungsänderung kann durch **einfachen Mehrheitsbeschluss** geregelt werden.

Also: Beschlusskompetenz für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels insbesondere von

- Betriebskosten,
- Verwaltungskosten und
- Kosten von Erhaltungsmaßnahmen

Eine Änderung der Kostenverteilung kann nur durch einen "ausdrücklichen" Beschluss erfolgen. Die Kostenverteilungsänderung kann also nicht etwa dadurch herbeigeführt werden, dass dem Abrechnungswerk Jahresabrechnung oder dem Abrechnungswerk Wirtschaftsplan insgesamt oder hinsichtlich einzelner Positionen ein geänderter Kostenverteilungsschlüssel zugrunde gelegt wird.

Exkurs: 16 Abs. 2 S. 2 WEG

Erforderlich ist stets eine Änderung der Kostenverteilung, welche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

→ Weiter Ermessensspielraum der Eigentümer („billiges Ermessen“ iSd. § 18 Abs. 2 WEG)

→ Ordnungsmäßige Verwaltung, wenn sich die neue Kostenverteilungsregelung an den Gebrauchs- und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Sondereigentümer orientiert (BGH NJW-RR 2025, 464)

→ **BGH 14.02.2025 Az. V ZR 128/23: Änderung Kostenverteilung**

„§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen. Die Formulierung "bestimmte Arten von Kosten" in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüber hinausgehenden Anforderungen.“

→ Konsequenz: Bei jeglichen Betriebskosten (umlagefähig und nicht umlagefähig nach der BetrKV) kann eine andere Kostenverteilung beschlossen werden, wenn dieser neue Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht

Aktuelle Rechtsprechung

Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel

BGH vom 26.9.2025, V ZR 206/24

1. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet; als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen.
2. Daneben kann auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.
3. Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung **entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres**; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Beschlusskompetenz bei Zweitbeschluss:

BGH 20.09.2024, Az. V ZR 235/23

1. Eine im Wohnungseigentumsgesetz oder in einer Vereinbarung vorgesehene Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasst sowohl die erste Beschlussfassung als auch erneute Beschlussfassungen über die bereits geregelte Angelegenheit; infolgedessen betrifft die Frage, ob die Wohnungseigentümer einmal oder mehrfach über dieselbe Angelegenheit entscheiden dürfen, nicht die Beschlusskompetenz, sondern die ordnungsmäßige Verwaltung.
2. Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahrs einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans fassen; die hierfür erforderliche Beschlusskompetenz folgt aus § 28 Abs. 1 WEG.
3. Ein zwischenzeitlicher Eigentumswechsel lässt die Kompetenz der Wohnungseigentümer für einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans nicht entfallen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 147/11, NJW 2012, 2796).
4. Ein Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans wird regelmäßig nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn **berechtigte Zweifel** an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestehen und **schutzwürdige Belange** einzelner Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt werden.

Kostenverteilung bei Beschlussklage:

BGH 19.07.2024, Az. V ZR 139/23

- Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; **demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren.**
- Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden.

**Auch der obsiegende Wohnungseigentümer hat anteilig die
Prozesskosten der unterliegenden WEG zu tragen**

Kläger

Beklagte WEG

Kläger obsiegt im Rahmen der Klage



Anspruch der WEG auf
Beteiligung i.H.d. MEA

Besteht aus den ET
mit den MEA

Anfechtung nur bei Auswirkung auf die Abrechnungsspitze: BGH 20.09.2024, Az. V ZR 195/23

- Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die **Abrechnungsspitze** und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.
- Unabhängig davon, ob etwa der Verwalter einen überteuerten Hausmeistervertrag bedient oder Kosten an einen Handwerker auskehrt, obgleich hierzu keinerlei Verpflichtung besteht, ist die Jahresabrechnung zutreffend (Jahresabrechnung bleibt weiterhin eine reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung)

Alternativangebote bei Rechtsanwalt – Sachverständiger: BGH 18.07.2025, Az. V ZR 76/24

- Bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen **keine** Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist.
- Entsprechendes gilt bei der Beauftragung von Gutachtern.

Vorgehen gegen Eigentümer/Mieter:

BGH 21.03.2025, Az. V ZR 1/24

1. Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als **mittelbarer Handlungsstörer** für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums (vorliegend: Beseitigung von tragenden Wänden),
 - wenn er die baulichen Veränderungen ohne vorherigen Beschluss erlaubt hat,
 - mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und
 - den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder
 - wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.
2. Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten, dass ein Gestattungsanspruch besteht.
3. Wird ein Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Beseitigung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung in Anspruch genommen und verlangt er im Wege der Widerklage, einen Beschluss über die Gestattung der baulichen Veränderung zu ersetzen, steht **der Widerklage das Gebot der Vorbefassung** regelmäßig nicht entgegen.

Bauliche Veränderung – Substanzeingriff:

BGH 18.07.2025 Az. V ZR 29/24

- Bauliche Veränderungen i.S.d. in § 20 Abs. 1 WEG n.F. enthaltenen Legaldefinition sind Maßnahmen, die über die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen.
- Nach bisherigem Recht war umstritten, ob eine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a.F. nur bei einem Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums vorliegen konnte oder ob auch dauerhafte erhebliche optische Veränderungen des Gemeinschaftseigentums genügten; der Senat hatte diese Frage offengelassen.
- Richtigerweise setzt eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Sinne von § 20 WEG nicht zwingend einen Substanzeingriff voraus, sondern kann auch **bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme, die das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert**, gegeben sein (vorliegend: Solaranlage, bei welcher nicht sicher ist, ob diese an der Balkonbrüstung befestigt ist)

Bauliche Veränderung – unbillige Benachteiligung: BGH vom 23.5.2025, V ZR 128/24

Fall: Einbau Split-Klimagerät, welches nach den Herstellerdaten die zulässigen Werte der BImSchV einhalten



Bauliche Veränderung – unbillige Benachteiligung: BGH vom 23.5.2025, V ZR 128/24

- Grds.: Durch mehrheitlichen Gestattungsbeschluss ist die Installation zulässig, § 20 Abs. 1 WEG
- Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden darf.
- Nicht ausreichend ist, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühlen könnte. Auch Umstände, die zwangsläufig mit der Maßnahme verbunden sind, können für sich allein nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen.
- Maßgeblich ist insoweit eine **objektive** Sicht.
- Letztlich muss die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen.

Absenkungsbeschluss:

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 12.8.2025, 2-13 T 56/25

Fall:

Wohnungseigentümer K erhebt eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss, den die Wohnungseigentümer außerhalb der Versammlung gefasst haben. Dieser sieht für die Beauftragung zur Fertigstellung der Tiefgarage eine „Sonderumlage“ von 129.500 EUR vor, welche i.H.v. 3.500 EUR von den Sondereigentümern, welche eine Nutzungsberechtigung an der Tiefgarage haben, binnen einer im Beschluss ausgeführten Zahlungsfrist zu zahlen ist.

Die Wohnungseigentümer hatten zuvor folgenden Absenkungsbeschluss gefasst:

„Die WEG beantragt für die Dauer der Fertigstellungsphase zur Errichtungsverpflichtung der WEG bezüglich des Gemeinschaftseigentums für dringend notwendige Entscheidungen im Hinblick auf bauaufsichtsrechtliche Vorschriften und im Hinblick hierauf dringend zu beauftragende Maßnahmen die WEG-Entscheidungen im Wege eines Umlaufbeschlusses gemäß Umlaufverfahren § 23 Abs. 3 S. 2 WEG zu treffen.“

Entscheidung:

Der Absenkungsbeschluss hat keine Grundlage für eine bloße Mehrheitsentscheidung geboten. **Denn der Anwendungsbereich des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG sei überschritten, wenn der Absenkungsbeschluss mehrere Beschlussgegenstände erlauben solle.** So liege der Fall aber. Im Übrigen dürfte, was im Fall allerdings keiner Entscheidung bedürfe, der Beschluss insgesamt nicht den Anforderungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG entsprechen. Gegenstand der Beschlussfassung solle nicht nur eine einzelne konkrete Maßnahme sein.

Kein Hinweis auf Online-Teilnahme erforderlich: BGH 20.09.2024, Az. V ZR 235/23

[...]

2. Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

3. Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.