

NomosFormulare

Elzer | Fritsch | Meier [Hrsg.]

Wohnungs- eigentumsrecht

4. Auflage



Nomos

NomosFormulare

Dr. Oliver Elzer | Rüdiger Fritsch
Thomas Meier [Hrsg.]

Wohnungs- eigentumsrecht

4. Auflage

Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am Amtsgericht, Idstein | **Kai-Uwe Agatsy**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin | **Dr. Florian Bartels**, Richter am Landgericht, Essen | **Dr. Oliver Elzer**, Richter am Kammergericht, Berlin | **Rüdiger Fritsch**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen | Prof. **Ulrich Keller**, Professur für Zwangsvollstreckungsrecht, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin | **André Leist**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dresden | **Thomas Meier**, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Geschäftsführer Pfeuffer Immobilien Verwaltung & Management GmbH, Nürnberg; Präsident Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V., Berlin | **Martin Metzger**, Geschäftsführer Alpina Immowelten GmbH, Rosenheim | **Reinhold Okon**, Sachverständiger für Hard- und Software, Externer Datenschutzbeauftragter, Karlsfeld



Nomos

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsmuster.

Hinweis zur Onlinenutzung

Das Zugangsrecht zu diesem Werk ist eine zeitlich begrenzte Serviceleistung des Verlages, die automatisch mit Erscheinen der nächsten Auflage endet.

Zitiervorschlag

FormB-WEG-R/Bearbeiter § 1 Rn. 1

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7069-4

4. Auflage 2023

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2023. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort zur 4. Auflage

Die Neuausrichtung des Wohnungseigentumsgesetzes durch das WEMoG hat sehr viel verändert. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist jetzt die zentrale Rolle als alleiniger Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen. Damit einher geht die neu definierte Stellung des Verwalters als ihrem geschäftsführenden Organ mit einer weitreichenden Vertretungsmacht im Außenverhältnis und erweiterten Handlungskompetenzen im Innenverhältnis. Neben der korrekten Einschätzung und Handhabung der damit grundlegend veränderten Verantwortlichkeiten sind für die Praxis ferner das neu gefasste Rechnungswesen, das komplett umgestaltete Recht der baulichen Veränderungen und die erweiterte Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung von besonderer Bedeutung. Aus den neu geschaffenen Optionen zur Begründung von Sondereigentum und der vorverlagerten Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergeben sich außerdem zusätzliche Möglichkeiten für die Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie für die Verwaltungsübernahme von Neubauten.

Die sich aus diesen und den weiteren grundlegenden Änderungen ergebenden prozessualen und materiell-rechtlichen Fragen sind Gegenstand lebhafter Diskussion im Schrifttum und einer noch in der Findungsphase befindlichen Rechtsprechung. Wohnungseigentümer, Verwalter und deren rechtliche Berater sehen sich angesichts dieses Befundes vor enorme Herausforderungen gestellt, bei deren Bewältigung die umfassend überarbeitete Neuauflage dieses Formularbuchs unterstützen soll. Neben einer praxisorientierten Darstellung der einzelnen Problemkreise bieten aktualisierte Checklisten, Handlungs- und Formulierungsvorschläge die Möglichkeit, die bisherige Handhabung zu prüfen und die eigene Praxis an der aktuellen Rechtslage auszurichten.

Die Pflicht zur Weiterbildung und Zertifizierung führt im Übrigen zu einer verstärkten Professionalisierung der Verwalterbranche. Daher behandeln unsere Muster teilweise auch unternehmerisch orientierte Themenkomplexe wie den betrieblichen Datenschutz, die Kalkulation der Verwaltervergütung sowie Berufszulassungs- und Versicherungsfragen. Weitere praktische Unterstützung soll der kostenlose Online-Zugang bieten, der den Zugriff auf den Volltext sowie die darin zitierten Gesetze und die Rechtsprechung enthält.

Herr Vorsitzender Richter am Kammergericht Mark Einsiedler, Herr Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Herr Rechtsanwalt und Notar Hardy Scheffler sowie unser Freund Peter Waßmann, die mit unermüdlichem Einsatz die ersten Auflagen des Werkes begleitet haben, sind auf eigenen Wunsch aus dem Autorenteam ausgeschieden. Wir danken Ihnen herzlich für ihr Engagement und die langjährige Treue. An ihrer Stelle sind die Richter Dr. Dr. Andrik Abramenko und Dr. Florian Bartels, der Datenschützer Reinhold Okon sowie die Rechtsanwälte Kai-Uwe Agatsy und André Leist neu hinzugekommen. Diese heißen wir herzlich in unserem Kreis willkommen.

Ein besonderer Dank der Herausgeber und Autoren gilt auch dieses Mal unserer Lektorin Anja Falkenstein. Ohne ihre herausragende Leistung wäre die Neuauflage nicht denkbar gewesen.

Berlin, Solingen, Nürnberg, im Mai 2023

*Dr. Oliver Elzer
Rüdiger Fritsch
Thomas Meier*

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----------|
| Vorwort zur 4. Auflage | 5 |
| Bearbeiterverzeichnis | 15 |
| Alphabetisches Musterverzeichnis | 17 |
| Abkürzungsverzeichnis | 33 |
| Allgemeines Literaturverzeichnis | 39 |
| | |
| § 1 Begründung von Wohnungseigentum | 45 |
| A. Allgemeines | 50 |
| I. Gestaltungsaufgaben und -möglichkeiten | 50 |
| II. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum | 52 |
| III. Miteigentumsanteile | 55 |
| B. Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum | 59 |
| I. Allgemeines | 59 |
| II. Teilungserklärung (§ 8 Abs. 1 WEG) | 59 |
| III. Teilungsvertrag | 77 |
| IV. Kombination von Teilungsvertrag und -erklärung | 82 |
| V. In Sonderheit: Stellplätze | 82 |
| VI. In Sonderheit: Annexeigentum | 85 |
| VII. In Sonderheit: Heizungsräume | 88 |
| C. Änderungen der Teilungserklärung/des Teilungsvertrags | 91 |
| I. Überblick | 91 |
| II. Änderung der Teilungserklärung | 91 |
| III. Änderung des Teilungsvertrags | 92 |
| IV. Umwandlung von gemeinschaftlichem in Sondereigentum (oder umgekehrt) ... | 92 |
| V. Veränderung von Miteigentumsanteilen | 95 |
| VI. Unterteilung eines Wohnungseigentums | 96 |
| VII. Vereinigung von Wohnungseigentum | 100 |
| VIII. Neuzuteilung von Sondereigentum | 101 |
| IX. Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum (oder umgekehrt) | 104 |
| X. Dereliktion von Wohnungseigentum | 106 |
| D. Gemeinschaftsordnung | 107 |
| I. Grundsätze | 107 |
| II. Öffnungsklauseln | 115 |

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----|
| III. Veräußerung von Wohnungseigentum | 119 |
| IV. Vereinbarungen zur Vermietung | 134 |
| V. Umlagevereinbarungen | 137 |
| VI. Verwaltungsvereinbarungen (Erhaltung) | 145 |
| VII. Benutzungsvereinbarungen | 147 |
| VIII. Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen | 150 |
| IX. Vereinbarungen zu Beschlüssen ohne Versammlung | 155 |
| X. Vereinbarungen zur Versammlung der Wohnungseigentümer | 156 |
| XI. Vereinbarungen zur Beschluss-Sammlung | 164 |
| XII. Vereinbarungen zum Verwalter | 169 |
| XIII. Hausgeld, Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung | 179 |
| XIV. Verwaltungsbeirat | 183 |
| XV. Zusammenfassendes Muster | 185 |
| E. Sondernutzungsrechte (Sondernutzungsrechtsvereinbarungen) | 199 |
| I. Überblick | 199 |
| II. Begründung | 202 |
| III. Änderung einer Sondernutzungsvereinbarung | 210 |
| IV. Belastung einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung | 210 |
| V. Übertragung einer Sondernutzungsrechtsvereinbarung | 211 |
| F. Mehrhausanlagen | 214 |
| I. Begriff | 214 |
| II. Teilungsvertrag/Teilungserklärung | 214 |
| III. Gemeinschaftsordnung | 215 |
| IV. Reihenhäuser | 222 |
| V. Sonstiges | 223 |
| G. Belastungen | 226 |
| I. Gemeinschaftliches Eigentum als dienendes Grundstück | 226 |
| II. Wohnungseigentum | 228 |
| H. Öffentliche Widmungen | 230 |
| I. Schließung der Wohnungsgrundbücher | 230 |
| I. Überblick | 230 |
| II. Aufhebung der Sondereigentumsrechte | 230 |
| III. Gegenstandsloswerden der Sondereigentumsrechte | 233 |
| IV. Vereinigung aller Sondereigentumsrechte in einer Hand | 233 |

| | |
|---|-----|
| J. Wohnungserbbaurecht | 234 |
| I. Gegenstand | 234 |
| II. Aufteilung | 235 |
| III. Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten | 237 |
| IV. Änderungen | 237 |
| K. Kauf eines Wohnungseigentums | 238 |
| I. Überblick | 238 |
| II. Gebrauchtes Wohnungseigentum | 238 |
| | |
| § 2 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Verwaltung | 243 |
| | |
| A. Das Verwalteramt | 251 |
| I. Die Übernahme der Verwaltung | 251 |
| II. Die Beendigung des Verwalteramts | 275 |
| B. Der Verwaltervertrag | 277 |
| I. Die Auswirkungen des WEMoG auf die Gestaltung des Verwaltervertrags | 278 |
| II. Die Gestaltung des Verwaltervertrags und die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung | 287 |
| III. Auswirkungen des § 6 Abs. 1 COVMG auf den Verwaltervertrag | 288 |
| IV. Die Verwaltervollmacht | 289 |
| V. Muster eines Verwaltervertrags | 289 |
| VI. Beschlussmuster zur Verwalterbestellung und zum Abschluss des Verwaltervertrags | 303 |
| VII. Muster für Geschäftsführungsbeschlüsse | 305 |
| VIII. Die Beendigung von Verwalteramt und -vertrag | 308 |
| IX. Überleitung von Verwalteramt und -vertrag bei Rechtsformwechsel | 314 |
| C. Kaufmännische Verwaltung | 315 |
| I. Jahresabrechnung und Vermögensbericht | 315 |
| II. Der Wirtschaftsplan | 344 |
| III. Beschlüsse zu Erhaltungs- und weiteren Rücklagen | 351 |
| IV. Der Verwaltungsbeirat | 353 |
| V. Die Eigentümerversammlung | 366 |
| VI. Die Beschluss-Sammlung | 390 |
| VII. Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung | 397 |
| VIII. Beschlüsse zu Rechtsangelegenheiten | 407 |
| IX. Sonstige Verwaltungsangelegenheiten | 415 |

Inhaltsübersicht

| | |
|---|-----|
| D. Technische Verwaltung | 433 |
| I. Die Auswirkungen des WEMoG | 434 |
| II. Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums | 434 |
| III. Bauliche Veränderungen | 458 |
| IV. Gebäudeenergiegesetz | 483 |
| V. Umsetzung der HeizkostenV 2022 durch den Verwalter | 498 |
| VI. Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht | 503 |
| E. Der Verwalter als Unternehmer | 539 |
| I. Einführung | 539 |
| II. Die Berufszulassung von Immobilienverwaltern und Maklern | 542 |
| III. Die Zertifizierung von Immobilienverwaltern | 544 |
| IV. Der Versicherungsschutz für den Verwalter | 548 |
| V. Die Kalkulation der Vergütung des Verwalters | 552 |
| F. Finanzierung | 574 |
| I. Eigenfinanzierung | 575 |
| II. Fremdfinanzierung | 576 |
| G. Versicherungsschäden | 582 |
| I. Versicherungspflichten der GdWE | 583 |
| II. Pflichten des Verwalters | 583 |
| III. Die Mitversicherung des Sondereigentums | 584 |
| IV. Abwicklung von Schäden im Bereich des Sondereigentums | 584 |
| V. Abwicklung von Schäden im Gemeinschafts- und im Sondereigentum | 586 |
| VI. Pflichten der Wohnungseigentümer | 586 |
| VII. Muster zu Versicherungsangelegenheiten | 587 |
| H. Datenschutz | 590 |
| I. Umsetzung Datenschutz und Datensicherheit in der Hausverwaltung | 590 |
| II. Benennung eines Datenschutzbeauftragten (intern oder extern) | 591 |
| III. Verantwortlichkeit im Verhältnis Verwalter und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) | 592 |
| IV. Verarbeitung personenbezogener Daten | 595 |

| | |
|---|-----|
| § 3 Die Wohnungseigentümergeinschaft im Streit | 627 |
| A. Einführung in das Verfahrensrecht | 630 |
| I. Systematischer Überblick | 630 |
| II. Einzelheiten | 631 |
| B. Das Mandat für den Wohnungseigentümer | 641 |
| I. Systematischer Überblick | 641 |
| II. Mandat für den Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 642 |
| III. Das Mandat für den Wohnungseigentümer gegen andere Wohnungseigentümer | 683 |
| IV. Das Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter | 703 |
| V. Streitigkeiten im Außenverhältnis | 709 |
| C. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 716 |
| I. Einführung | 716 |
| II. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer | 717 |
| III. Das Mandat für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter | 727 |
| D. Das Mandat für den Verwalter | 745 |
| I. Einführung | 745 |
| II. Klage des Verwalters gegen die Gemeinschaft | 747 |
| E. Sonstige prozessuale Muster | 756 |
| I. Allgemeine zivilprozessuale Muster | 756 |
| II. Rechtsmittel | 767 |
| § 4 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor Gericht | 776 |
| A. Verfügungen nach Akteneingang | 779 |
| I. Vorläufige Streitwertfestsetzung (§ 63 Abs. 1 S. 1 GKG) | 779 |
| II. Prozesskostenhilfe (§§ 114 ff. ZPO) | 781 |
| III. Zuständigkeit | 791 |
| IV. Falsche Beklagtenpartei bei der Beschlussanfechtung (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG) | 801 |
| V. Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG) | 802 |
| VI. Vorschaltverfahren (§ 15a Abs. 1 S. 1 EGZPO) | 803 |

Inhaltsübersicht

| | |
|---|-----|
| B. Einleitungsverfügung und Verfahrensverbindung | 804 |
| I. Anberaumung des frühen ersten Termins und Ladung der Parteien (§ 275 ZPO) | 804 |
| II. Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens und Versäumnisurteil (§ 276 ZPO) | 809 |
| III. Verbindung verschiedener Verfahren (§ 44 Abs. 2 S. 3 WEG, § 147 ZPO) | 813 |
| IV. Mediation und Güterichter (§§ 278 Abs. 5 S. 1, 278a ZPO) | 815 |
| V. Widerklage (§ 33 Abs. 1 ZPO) | 816 |
| VI. Streitgenossenschaft, Streitverkündung, Streithilfe | 816 |
| C. Verfahrensleitung, mündliche Verhandlung und Ausnahmen | 818 |
| I. Verfahrensleitung | 818 |
| II. Mündliche Verhandlung und Güteverhandlung (§ 278 ZPO) | 822 |
| III. Schriftliches Verfahren (§ 128 Abs. 2 ZPO) | 825 |
| IV. Schriftliches Verfahren nach billigem Ermessen (§ 495a ZPO) | 826 |
| D. Beweisaufnahme (§§ 355 ff. ZPO) | 828 |
| I. Beweisbeschluss (§§ 358 ff. ZPO) | 828 |
| II. Beweismittel (§§ 371 ff. ZPO) | 830 |
| E. Erstinstanzliche Entscheidung | 845 |
| I. Überblick | 846 |
| II. Abwehrklagen (§§ 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1, 43 Abs. 2 Nr. 1, 2 WEG, § 1004 BGB) | 848 |
| III. Hausgeldklage (§§ 16, 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG) | 854 |
| IV. Verwalterklage (§§ 26 ff., 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG) | 860 |
| V. Beschlussklagen (§§ 44 Abs. 1 S. 1, 2, 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG) | 866 |
| VI. Streitwertbeschluss (§ 63 GKG) | 884 |
| VII. Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigung (§ 91a ZPO) | 886 |
| F. Einstweiliger Rechtsschutz (§§ 916 ff. ZPO) | 887 |
| I. Arrest (§§ 916 ff. ZPO) | 888 |
| II. Einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO) | 888 |
| G. Zweitinstanzliche Verfügungen und Entscheidungen | 896 |
| I. Berufung (§§ 511 ff. ZPO) | 896 |
| II. Sofortige Beschwerde und Beschlüsse des Beschwerdegerichts im einstweiligen Verfügungsverfahren (§§ 567 ff. ZPO) | 904 |

| | |
|--|------------|
| H. Beschlüsse in der Zwangsvollstreckung | 908 |
| I. Vollstreckungsvoraussetzungen | 908 |
| II. Typische Vollstreckungssituationen | 909 |
| § 5 Die Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung | 917 |
| A. Grundlagen | 920 |
| I. Klärung der Vollstreckungsmöglichkeiten | 921 |
| II. Informationsbeschaffung | 922 |
| III. Außergerichtliche Beitreibungsmaßnahmen | 924 |
| B. Die Vollstreckung von Herausgabe-, Handlungs- und Unterlassungsansprüchen | 930 |
| I. Vollstreckung gegen den ehemaligen Verwalter | 930 |
| II. Vollstreckung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer oder Dritte | 932 |
| C. Die Mobilivollstreckung in Wohnungseigentum | 934 |
| I. Verwalterpflichten und Haftungspotenzial | 934 |
| II. Sachpfändung | 935 |
| III. Forderungspfändung | 936 |
| IV. Abgabe der Vermögensauskunft sowie der eidesstattlichen Versicherung | 936 |
| V. Beschaffung weiterer vollstreckbarer Ausfertigungen | 937 |
| VI. Muster für die Mobilivollstreckung | 937 |
| D. Die Immobiliervollstreckung in Wohnungseigentum | 940 |
| I. Eintragung einer Sicherheitshypothek | 940 |
| II. Zwangsversteigerung von Wohnungs- oder Teileigentum | 960 |
| III. Zwangsverwaltung von Wohnungs- oder Teileigentum | 995 |
| E. Wohnungs- und Teileigentum in der Insolvenz | 1029 |
| I. Ursachen der Insolvenz des Wohnungseigentümers | 1029 |
| II. Systematische Erfassung der Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer | 1030 |
| III. Verfügungsberechtigung und Hausgeldzahlung im Insolvenzeröffnungsverfahren | 1036 |
| IV. Verwertung von Wohnungs- und Teileigentum im eröffneten Insolvenzverfahren | 1037 |
| V. Zwangsweise Verwertung von Grundbesitz im Insolvenzverfahren | 1040 |
| VI. Freigabe nicht verwertbaren Grundbesitzes durch den Insolvenzverwalter | 1043 |
| Stichwortverzeichnis | 1047 |

Bearbeiterverzeichnis

| | |
|--|---|
| <i>Dr. Dr. Andrik Abramenko</i> Richter am Amtsgericht, Idstein | hat bearbeitet: § 1 Rn. 138–150, 153–159, 164–183, 193–200, 242–282, 295–334, 351–369, 432–470, 474–500, 505–546, 626–642 |
| <i>Kai-Uwe Agatsy</i> Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin | § 3 Rn. 1–89, 186–199, 305–318 |
| <i>Dr. Florian Bartels</i> Richter am Landgericht, Essen | § 4 |
| <i>Dr. Oliver Elzer</i> Richter am Kammergericht, Berlin | § 1 Rn. 1–137, 151–152, 160–163, 184–192, 201–241, 283–294, 335–350, 370–431, 471–473, 501–504, 547–625, 643–664 |
| <i>Rüdiger Fritsch</i> Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen | § 2 Rn. 1–19, 52–152, 208–268, 313–549, 631–647, 901–932; § 2 Rn. 20–51, 269–312, 550–602 (zs. mit Meier); § 5 Rn. 1–51 |
| <i>Prof. Ulrich Keller</i> Professur für Zwangsvollstreckungsrecht (Mobiliar- und Immobilienvollstreckung sowie Insolvenzrecht), Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin | § 5 Rn. 52–373 |
| <i>André Leist</i> Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dresden | § 3 Rn. 90–185, 200–304 |
| <i>Thomas Meier</i> Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs), Geschäftsführer Pfeuffer Immobilien Verwaltung & Management GmbH, Nürnberg; Präsident Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V., Berlin | § 2 Rn. 603–630, 767–809; § 2 Rn. 20–51, 269–312, 550–602 (zs. mit Fritsch) |
| <i>Martin Metzger</i> Geschäftsführer Alpina Immowelten GmbH, Rosenheim | § 2 Rn. 153–207, 648–766, 810–900 |
| <i>Reinhold Okon</i> Sachverständiger für Hard- und Software, Externer Datenschutzbeauftragter, Karlsruhe | § 2 Rn. 933–1028 |
| <i>Hardy Scheffler (bis zur 3. Auflage)</i> Notar, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin | § 3 Rn. 27–66 |

Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, ist jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, die entsprechende Eintragung zu bewilligen. Die Wohnungs- und Teileigentümer ermächtigen den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie gegenüber einem Notar und/oder dem Grundbuchamt bei der Abgabe der für eine Eintragung nach Absatz 1 Satz 1 zweckdienlichen und notwendigen Erklärungen zu vertreten. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Vollmacht unbeschränkt. Soweit im Zusammenhang mit einer Eintragung gemäß Absatz 1 Satz 1 gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern Erklärungen Dritter abzugeben sind, wird der Verwalter bevollmächtigt, diese mit Wirkung gegenüber den Wohnungs- und Teileigentümern anzunehmen. ◀

VIII. Vereinbarungen zu baulichen Veränderungen

1. Begriffsbestimmung

- 351 „Bauliche Veränderungen“ sind in § 20 Abs. 1 WEG **legaldefiniert**. Es handelt sich um Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Hierunter fallen auch Änderungen des optischen Gesamteindrucks, zB eine vom bisherigen Zustand abweichende Farbgebung. Unerheblich ist, ob es sich um Maßnahmen einzelner Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt.⁵³⁷
- 352 **Vergleichsmaßstab** für die Frage, ob eine bauliche Veränderung vorliegt, ist der erstmalige vollständige Errichtungs- und Ausstattungszustand bzw. der Zustand, der aus einer zulässigen oder zu dulddenden baulichen Veränderung hervorgegangen ist.⁵³⁸ Hierbei kommt es stets auf die planmäßige Errichtung an. Daher ist die erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustandes keine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG.⁵³⁹ Abzustellen ist nicht auf den kaufvertraglich geschuldeten Zustand, sondern auf den Zustand, wie er in der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen vorausgesetzt wird.⁵⁴⁰ **Maßnahmen am Sondereigentum** stellen keine bauliche Veränderung iSd § 20 Abs. 1 WEG dar. Sie unterliegen aber gem. § 13 Abs. 2 WEG grds. denselben Regelungen wie die bauliche Veränderung in § 20 WEG. Es gilt nur eine Erleichterung, wenn **niemand** durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird. Dann muss die Maßnahme nicht durch Beschluss gestattet werden.

2. Legitimation von baulichen Veränderungen

a) Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer

- 353 Nach neuem Recht bedarf eine bauliche Veränderung nicht mehr der **Zustimmung** derjenigen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Sie kann auch gegen ihren Willen mit Mehrheit beschlossen werden. Ein solcher Beschluss ist nur unter den Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG anfechtbar, wenn die Maßnahme die Liegenschaft grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigt.⁵⁴¹ Im Gegensatz zum früheren Recht empfiehlt sich also weniger eine Erleichterung als vielmehr eine **Beschränkung** der baulichen Veränderung.

537 Jennißen/Hogenschurz WEG § 20 Rn. 23, 36 f.

538 Jennißen/Hogenschurz WEG § 20 Rn. 24; Hügel/Elzer WEG § 7 Rn. 6.

539 BayObLG 24.6.1999 – 2Z BR 48/99, NZM 1999, 1060; BayObLG 27.7.1989 – BReg. 2 Z 68/89, NJW-RR 1989, 1293.

540 OLG Köln 14.4.2000 – 16 Wx 58/00, NZM 2000, 1019.

541 Hierzu ausführlich Abramenko WEG-HdB § 4 Rn. 16 ff.

► **Muster: Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen auch durch Zustimmung außerhalb der Versammlung**

354

43

§ ...

– Bauliche Veränderungen –

(1) Soweit die Vornahme baulicher Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum die Rechte der anderen Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt, ist jeder Wohnungseigentümer hierzu ohne Weiteres befugt.

(2) Ansonsten dürfen bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum nur vorgenommen werden, wenn diejenigen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, entweder

- a) außerhalb einer Eigentümerversammlung der Maßnahme zugestimmt haben oder
- b) einem Beschluss über die bauliche Veränderung zugestimmt haben. ◀

b) Zustimmung des Verwalters/der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Bauliche Veränderungen werden zum Teil von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass klar zum Ausdruck kommt, ob es sich um ein zusätzliches Zustimmungserfordernis handelt oder ob die Zustimmung des Verwalters an die Stelle der nach dem Gesetz erforderlichen Zustimmungen der beeinträchtigten Wohnungseigentümer tritt. Sofern nämlich in einer Vereinbarung bauliche Veränderungen von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht werden (zB: „*Bauliche Veränderungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.*“), ist im Zweifel davon auszugehen, dass die Zustimmung des Verwalters als zusätzliche Voraussetzung neben die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer tritt.⁵⁴² Ferner muss klar sein, ob der Verwalter nur als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt ist (hierzu auch → Rn. 432).

355

► **Muster: Gemeinschaftsordnung – Legitimation von baulichen Veränderungen nur mit Zustimmung des Verwalters (Erleichterung des § 20 Abs. 1 WEG)**

356

44

§ ...

– Bauliche Veränderungen –

(1) Soweit die Vornahme baulicher Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum die Rechte der anderen Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt, ist jeder Wohnungseigentümer hierzu ohne Weiteres befugt.

(2) Ansonsten dürfen bauliche Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum nur vorgenommen werden, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Maßnahme schriftlich zugestimmt hat. Der Verwalter ist berechtigt, diese Erklärung ohne Beschlussfassung abzugeben.

(3) Einer Beschlussfassung nach § 20 Absatz 1 WEG (in der Fassung vom ...) oder der Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, bedarf es nicht.

(4) Die Wohnungseigentümer sind befugt, die Entscheidung durch Beschluss an sich zu ziehen. Der Verwalter ist befugt, die Entscheidung auf die Wohnungseigentümer zu übertragen. ◀

Grds. sollte dem Verwalter keine die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer **verdrängende Kompetenz** eingeräumt werden. Der redliche Verwalter wird hierdurch idR und ohne Not zum Spielball divergierender Interessen. Ein schwacher Verwalter wird seiner

357

⁵⁴² BayObLG 2.3.2000 – 2 Z BR 152/99, ZWE 2000, 217; KG 18.3.1998 – 24 W 2334/97, NZM 1998, 771; LG München I 27.4.2009 – 1 S 19129/08, ZMR 2009, 875 (876).

Bestellungsmehrheit jegliche bauliche Veränderung genehmigen, während er bauliche Veränderungen der Minderheit ablehnen wird. Allerdings kann der die bauliche Veränderung legitimierende Mehrheitsbeschluss im Verfahren nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG auf Einhaltung der Vorgaben in der Gemeinschaftsordnung bzw. in § 20 Abs. 4 WEG überprüft werden. Gleichwohl ist zu prüfen, die ersetzende Zustimmung des Verwalters nur für ausgewählte und untergeordnete bauliche Veränderungen zu vereinbaren. In Betracht kommen wird dies vor allem bei der Anbringung von Werbeschildern und ähnlichen kleineren baulichen Veränderungen.

358 ▶ Muster: Gemeinschaftsordnung – Legitimation der Anbringung von Werbeschildern nur mit Zustimmung des Verwalters

45

§ ...

– Bauliche Veränderungen –

(1) ... [Allgemeine Regelungen]

(2) Abweichend von Absatz 1 kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Anbringung von Werbeschildern bis zu einer Größe von ... cm x ... cm genehmigen. Der Verwalter ist berechtigt, diese Erklärung ohne Beschlussfassung abzugeben. Einer Beschlussfassung nach § 20 Absatz 1 WEG (in der Fassung vom ...) bedarf es nicht.

(3) Die Wohnungseigentümer sind befugt, die Entscheidung durch Beschluss an sich zu ziehen. Der Verwalter ist befugt, die Entscheidung auf die Wohnungseigentümer zu übertragen. ◀

359 Häufig werden Zustimmungen zu baulichen Veränderungen in der Gemeinschaftsordnung mit weiteren Vereinbarungen **kombiniert**. Insbes. bei größeren Eingriffs- und Umgestaltungsmöglichkeiten im Interesse einzelner Eigentümer, zB bei nachträglichen Dachgeschossausbauten oder dem Anbau von Balkonen, ist es angebracht, zugleich die Nutzung und Kostentragung der durch die bauliche Veränderung geschaffenen Anlagen zu regeln.

360 ▶ Muster: Gemeinschaftsordnung – Anbringung von Balkonen nebst Sondernutzungsrecht und Kostentragung

46

§ ...

– Balkone –

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, auf dem Hof am Seitenflügel/auf der Straßenseite an seine Wohnung einen Balkon mit einer maximalen Fläche von ... m² ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer anzubringen. Soweit ein Wohnungseigentümer einen derartigen Balkon angebracht hat, ist er befugt, den Balkon unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen, was neben dem Gebrauch auch die sonstigen Nutzungen im Sinne des § 16 Absatz 1 WEG (in der Fassung vom ...) einschließt (Sondernutzungsrecht). Für die Einräumung und den Bestand des Sondernutzungsrechtes hat der Berechtigte weder ein einmaliges noch ein laufendes Entgelt zu zahlen. Dem Sondernutzungsberechtigten steht daneben auch das alleinige Verwaltungsrecht im Hinblick auf die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände zu. Dies schließt auch das Recht zur Vornahme baulicher Veränderungen ein, sofern diese nicht das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage in für andere Eigentümer unzumutbarer Weise beeinträchtigen, ausgenommen ist eine Vergrößerung des Balkons über das in Satz 1 bestimmte Maß hinaus. Sofern an einem Balkon bauliche Veränderungen vorgenommen werden, erstreckt sich das Sondernutzungsrecht auf die dadurch geschaffenen Bestandteile. Sämtliche Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie etwaiger baulicher Veränderungen trägt der Berechtigte. Für das Verhältnis zum umliegenden Gemeinschaftseigentum gelten dieselben Bestimmungen wie für das Verhältnis von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

versammlung ausreichen, wenn bloß eine Person (sei es auch bloß der Vertreter eines Eigentümers) körperlich im Versammlungslokal anwesend ist und die übrigen Eigentümer auf digitalem Wege teilnehmen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass möglicherweise trotz vorheriger anderslautender Ankündigung Wohnungseigentümer gleichwohl an der Versammlung persönlich teilnehmen wollen, weshalb stets ein ausreichend dimensionierter Versammlungssaal vorzuhalten ist.

Hier vertretener Auffassung nach ist der Verwalter von Amts wegen als Organ der GdWE dieser gegenüber an einen Beschluss der Wohnungseigentümer zur Einführung der hybriden Eigentümerversammlung gebunden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Verwalter verpflichtet wäre, die technischen Voraussetzungen hierfür im eigenen Betrieb bzw. auf eigene Kosten zu schaffen, dies ist Aufgabe der GdWE. 277

Für seinen besonderen Aufwand hat der Verwalter tunlichst eine **besondere Vergütung** zu vereinbaren; bei Alt-Verträgen besteht im Falle einer Mehrbelastungsklausel im Verwaltervertrag ein Anspruch auf Verhandlung über eine Mehrvergütung.

Zum Muster eines Verwaltervertrags → Rn. 86 f. ff.

Zur Mehrbelastungsklausel → Rn. 73.

► **Checkliste: Hybride Eigentümerversammlung**

- Wird die Teilnahme an einer hybriden Eigentümerversammlung allgemein oder nur im jeweiligen Einzelfall ab wann zugelassen?
- Welche ihrer Rechte dürfen die Wohnungseigentümer ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben (Teilnahmerecht, Informations-, Frage- und Rederecht, Antrags- und Stimmrecht)?
- Über welche Hard- bzw. Software wird die Teilnahme im Wege der elektronischen Kommunikation in welchem Umfang (Bild-/Ton-/Chat-/Umfrage-Funktion) ermöglicht?
- Wer stellt diese technischen Voraussetzungen sicher?
- Erfolgt eine Anschaffung durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder wird zB mietweise auf Angebote entsprechender Dienstleister zurückgegriffen?
- Umsetzung individueller Zugangsvoraussetzungen zur Legitimation sowie Hinweis- und Erläuterungspflichten in der Einladung
- Regelungen zur Identifikation nicht persönlich bekannter Online-Teilnehmer (als Vertreter) sowie zur Einhaltung des Gebots der Nicht-Öffentlichkeit durch die Online-Nutzer
- Wie wird die Anwesenheit/die Anzahl der Stimmrechte geprüft und festgehalten?
- Welche Regeln gelten für das Verlassen der Eigentümerversammlung?
- Welche Regeln gelten für die Abstimmung und Beschlussverkündung?
- Welche Regeln gelten bei technischen Störungen/Systemausfall?
- Finanzierung der Maßnahme?
- Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG?
- Bei Online-Veranstaltungen können nur noch Versammlungsorte berücksichtigt werden, die über eine entsprechende technische Ausstattung und einen leistungsfähigen Internetzugang verfügen und die den Datenschutz bei digitaler Kommunikation sicherstellen.
- Regelung über Sondervergütung(en) des Verwalters
 - Mehraufwand für die Erstellung und gesonderte Mitteilung der individuellen Zugangsdaten sowie der weiteren Zugangsvoraussetzungen
 - Mehraufwand zur Erstellung eines Informationsblatts zur Belehrung der Eigentümer über die technischen und organisatorischen Voraussetzungen einer Online-Teilnahme nebst Support vor/am Versammlungstag

278

185

- Zumindest anfänglicher personeller Mehraufwand für die technische und organisatorische Entlastung des Versammlungsleiters
- Ist der Datenschutz sichergestellt und durch wen?

Mit Blick auf den Umstand, dass, wie vorstehend ausgeführt, die technische Umsetzung einer hybriden Eigentümerversammlung recht anspruchsvoll ist, dürfte es regelmäßig geraten sein, auf die Angebote der einschlägigen Dienstleister zurückzugreifen.

Sollte dies aus Kostengründen (zB kleine Eigentümergeinschaft) nicht ratsam sein, so sollte bei dem Einsatz am Markt erhältlicher Online-Konferenz-Software berücksichtigt werden, dass diese regelmäßig nicht auf die Besonderheiten einer Eigentümerversammlung zugeschnitten ist.

Insbesondere ist Wert darauf zu legen, dass die hybride Eigentümerversammlung unter Beachtung aller datenschutzrechtlichen Maßgaben vorbereitet und durchgeführt wird.

Hier sollte ein Datenschutzbeauftragter hinzugezogen werden. ◀

f) Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit

- 279 Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist auch ohne Versammlung ein Beschluss gültig, wenn die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären und für einen einzelnen Gegenstand beschlossen wurde, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Umstritten ist derzeit, unter welchen Voraussetzungen dieses äußerst praktikable Verfahren rechtmäßig durchgeführt werden kann. Nach zutreffender Auffassung ist der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens ein reiner Verfahrensbeschluss, der, ebenso wie sonstige Verfahrens- bzw. Geschäftsordnungsbeschlüsse, nicht in der Einladung zur Eigentümerversammlung gem. § 23 Abs. 2 WEG angekündigt sein muss. Ein solcher Beschluss ist auch nicht isoliert anfechtbar.²³⁷ Nach anderer Auffassung soll der Beschluss separat anfechtbar sein und muss zuvor ausdrücklich in der Tagesordnung angekündigt werden.²³⁸

Daher wird hier angeraten, einen entsprechenden **vorsorglichen Hinweis** in jede Tagesordnung aufzunehmen.

280 ► **Muster: Hinweis in der Tagesordnung zur Möglichkeit des Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit**

186

Wir weisen darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, dass zu jedem Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) dieser Eigentümerversammlung sowie auch zu in der Tagesordnung nicht genannten, aber in der Versammlung diskutierten Beschlussgegenständen gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG in der Versammlung beschlossen wird, hierzu ein Umlaufbeschlussverfahren (gegebenenfalls in Textform) durchzuführen, bei dem für das Zustandekommen eines Beschlusses die einfache Mehrheit ausreicht. ◀

2. Durchführung der Eigentümerversammlung

a) Berechtigung zur Einberufung

- 281 Bei Versammlungen, die weder vom Verwalter noch gem. § 24 Abs. 3 WEG vom Vorsitzenden des Beirats oder im Falle dessen Verhinderung von dessen Vertreter bzw. von allen Beiräten einberufen werden, handelt es sich aber sehr wohl um Eigentümerversammlungen im Rechtssinne, da die Zielrichtung der Versammlung über deren rechtlichen Charakter entscheidet und nicht die Person des Einladenden.²³⁹ Eine Eigentümerversammlung iSd § 23

237 AG Köln 30.8.2021 – 202 C 38/21, BeckRS 2021, 59276; DSZ WEG-Recht 2021 Kap. 6 Rn. 26, 32 ff.

238 AG Bonn 8.12.2021 – 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; Jennißen/Schultzky WEG § 23 Rn. 150.

239 BayObLG 13.12.2001 – 2 Z BR 93/01, ZWE 2002, 360 (361).

Vorliegen eines Verfügungsanspruches, der sich aus jedem zivilrechtlichen Individualanspruch ableitet.³⁰⁰

Weitergehend – und schwieriger zu begründen als die Darlegung des Verfügungsanspruchs – bedarf es des Vorliegens eines Verfügungsgrundes, also des Vorhandenseins solcher Umstände, die nach dem objektiven Urteil eines vernünftigen Menschen befürchten lassen, dass die Verwirklichung des Individualanspruchs durch bevorstehende Veränderungen des bestehenden Zustandes gefährdet wird.³⁰¹ 143

Da eine einstweilige Verfügung ihrem Zweck nach nur dem Ziel dient, durch eine **vorübergehende Regelung** den Rechtsfrieden bis zur Entscheidung des streitigen Rechtsverhältnisses in der Hauptsache zu sichern,³⁰² ist eine Vorwegnahme der Hauptsache grundsätzlich mit einem einstweiligen Verfügungsverfahren nicht zu erreichen. Nur dann, wenn der Antragsteller im Verfügungsverfahren auf die sofortige Erfüllung so dringend angewiesen ist, dass er ein ordentliches Verfahren nicht abwarten kann, ohne unverhältnismäßig großen oder gar irreparablen Schaden zu erleiden, billigt die Rechtsprechung die Vorwegnahme der Hauptsache.³⁰³ 144

► **Muster: Einstweilige Verfügung eines Wohnungseigentümers gegen einen Wohnungseigentümer wegen Unterlassung**

145

353

Per beA

An das Amtsgericht ■■■

– Abteilung für Wohnungseigentumssachen –
EILT! Bitte sofort vorlegen!

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung

des Wohnungseigentümers ■■■, ■■■-Straße ■■■, ■■■ [PLZ, Ort],

– Antragsteller –

Prozessbevollmächtigte: RAe ■■■, ■■■-Straße ■■■, ■■■ [PLZ, Ort]
gegen

den Wohnungseigentümer ■■■, ■■■-Straße ■■■, ■■■ [PLZ, Ort]

– Antragsgegner –

wegen Unterlassung.

Namens und in Vollmacht des Antragstellers beantragen wir im Wege der Dringlichkeit und ohne mündliche Verhandlung den Erlass einer einstweiligen Verfügung:

- I. Der Antragsgegner wird verpflichtet, es zu unterlassen, seinen aus Teppichboden bestehenden Bodenbelag in seiner Sondereigentumseinheit, gelegen im 2. OG rechts des Anwesens ■■■-Straße ■■■, ■■■ [PLZ, Ort], ohne Beachtung der Einhaltung der DIN 4109 gegen Laminat auszutauschen.
- II. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die beantragte Unterlassungsverfügung wird gegen den Antragsgegner ein Ordnungsgeld bis 25.000 EUR, ersatzweise Ordnungshaft, angedroht.

Begründung:

1.

Der Antragsteller wie auch der Antragsgegner sind jeweils Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ■■■-Straße ■■■, ■■■ [PLZ, Ort].

300 Thomas/Putzo/Seiler ZPO § 935 Rn. 5.

301 Thomas/Putzo/Seiler ZPO § 935 Rn. 6.

302 OLG Hamm 5.2.2018 – I-8 U 112/17, NZG 2018, 546 Rn. 6; Thomas/Putzo/Seiler ZPO § 940 Rn. 1.

303 OLG München 24.8.2018 – 18 W 1294/18, NJW 2018, 3115 Rn. 48.

Der Antragsteller hat im Anwesen die unter der Sondereigentumseinheit des Antragsgegners liegende Sondereigentumseinheit zum Eigentum und bewohnt seine Sondereigentumswohnung selbst.

Zur Glaubhaftmachung für Vorstehendes:

Grundbuchauszüge Anlagenkonvolut A 1
eidesstattliche Versicherung des Antragstellers Anlage A 2

Das Anwesen ---Straße ---, --- [PLZ, Ort] ist ein um 1995 errichtetes Haus, welches in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde.

Zur Glaubhaftmachung: Auszug aus der Teilungserklärung Anlage A 3

In der Wohnung des Antragsgegners ist derzeit Teppichboden als Bodenbelag eingebracht.

Anlässlich der letzten Versammlung der Wohnungseigentümer am --- teilte jedoch der Antragsgegner mit, diesen Teppich herauszunehmen und durch Laminat ersetzen zu wollen. Er führte weiter aus, dies in Eigenleistung vornehmen zu wollen und ohne zusätzliche Kosten für Schallsolierungsarbeiten.

Zur Glaubhaftmachung: eidesstattliche Versicherung des Antragstellers Anlage A 2

Das Objekt der Wohnungseigentümergeinschaft weist derzeit in den Deckenbereichen einen Trittschallschutz von 53 dB gemäß DIN 4109 aus.

Zur Glaubhaftmachung: gutachterliche Stellungnahme --- Anlage A 4

Da mit der Einbringung von Laminat und der hierdurch bedingten Reduzierung des Trittschallschutzes zu erwarten steht, dass der zukünftige Trittschallschutz entgegen DIN 4109 eine Überschreitung der zulässigen Werte zur Folge hat, begehrt der Antragsteller im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes, es dem Antragsgegner aufzugeben, es zu unterlassen, den Bodenbelag auszutauschen.

2.

Der Antragsteller hat gegenüber dem Antragsgegner einen Anspruch auf Einhaltung der DIN 4109 im Bereich des Trittschallpegels. Dieser Anspruch resultiert aus § 1004 Abs. 1 BGB iVm § 14 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 2 WEG. Insofern ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (BGH 26.6.2020 – V ZR 173/19, ZWE 2020, 374). Daher ist der Antragsgegner also auch verpflichtet, bei der Auswahl von Bodenbelägen darauf zu achten, dass die nach DIN 4109 vorgegebenen Trittschallpegel eingehalten werden, unabhängig davon, ob möglicherweise aufgrund von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum der Trittschall unterschritten wird (BGH aaO).

Die Eilbedürftigkeit einer Entscheidung in der Sache ohne mündliche Verhandlung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes rechtfertigt sich daraus, dass der Antragsgegner bereits den neuen Bodenbelag erworben und zu seiner Sondereigentumseinheit verbracht hat, so dass die Arbeiten am Bodenbelag unmittelbar bevorstehen.

Zur Glaubhaftmachung: eidesstattliche Versicherung des Antragstellers Anlage A 2

Soweit das Gericht in der ein oder anderen Sache weitergehenden Sachvortrag für erforderlich halten sollte, bitten wir um richterlichen Hinweis gemäß § 139 ZPO.

Rechtsanwalt ◀

- 146 Das Muster (→ Rn. 145) geht von einer kurz bevorstehenden Beeinträchtigung des Sondereigentums des Mandanten durch dessen Nachbarn aus. Zuständig für die Entscheidung in der Sache ist das Amtsgericht, in dessen örtlichem Zuständigkeitsbereich die Wohnanlage der Gemeinschaft befindlich ist. Dies folgt aus § 43 Abs. 1, 2 Nr. 1 WEG iVm §§ 937, 943 ZPO.

Das Muster geht davon aus, dass die Beeinträchtigung noch nicht eingetreten ist, aber umfassende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass solche Beeinträchtigungen alsbald eintreten werden. Um den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu erreichen, können solche Umstände ausreichen, um zu vermeiden, dass mit Vollendung der baulichen Maßnahmen die Beeinträchtigung dann eingetreten ist. Das Bemühen, dies zu verhindern, rechtfertigt es bei konkreten Sachverhalten daher auch, vorbeugend tätig zu werden.³⁰⁴ 147

Das Beweismittel im einstweiligen Verfügungsverfahren ist die **Glaubhaftmachung** (§§ 920 Abs. 2, 936, 294 ZPO). Für die Beweisführung reicht hiernach ein geringerer Grad als bei einem Vollbeweis.³⁰⁵ An die Stelle der gerichtlichen Überzeugungsbildung von der Richtigkeit der streitigen Behauptung tritt vielmehr eine Wahrscheinlichkeitsfeststellung.³⁰⁶ Zur Glaubhaftmachung sind **alle Beweismittel der ZPO zulässige Werkzeuge**. Dabei wird das gerichtliche Sachverständigengutachten allerdings im Regelfall als Mittel der Glaubhaftmachung ausscheiden. Denn wichtig ist, dass die Beweismittel bei einer mündlichen Verhandlung in der Hauptverhandlung präsent sind,³⁰⁷ was aber bei einem gerichtlichen Sachverständigengutachten, welches nur auf Anordnung des Gerichts eingeholt wird, im Eilverfahren nicht vorliegen wird. 148

Ein privates Sachverständigengutachten und die Einvernahme eines präsenten Zeugen sind dagegen mögliche Mittel der Glaubhaftmachung.

Insbesondere die Vorlage von Urkunden und die in § 294 ZPO benannte eidesstattliche Versicherung sind ein probates Mittel der Glaubhaftmachung. Daneben ist auch die Parteieinvernahme bzw. informatorische Anhörung der Parteien (§§ 447, 448 ZPO) Beweismittel, um Umstände glaubhaft zu machen. Für die mündliche Verhandlung ist es daher aus Sicht der Praxis am sinnvollsten, wenn der Mandant – sollte das Gericht die einstweilige Verfügung nicht ohne mündliche Verhandlung erlassen wollen – mit zu einem Termin der mündlichen Verhandlung erscheint. 149

IV. Das Mandat für den Wohnungseigentümer gegen den Verwalter

1. Einführung

Da der Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit den Handlungen des Verwalters (§§ 26, 27 WEG iVm dem Verwaltervertrag) naturgemäß in Berührung kommt, stellt sich die Frage, ob bzw. inwieweit der Verwalter nicht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für Schlechtleistungen bei der Verwaltung haftet, sondern auch gegenüber dem Wohnungseigentümer. Vor Inkrafttreten des WEMoG war es hM, dass der Verwaltervertrag, der zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen wurde, ein **Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer** war.³⁰⁸ Folglich war es möglich, dass ein Sondereigentümer bei Verletzung von Schutzpflichten gegenüber dem Verwalter eigenständig Ansprüche anmelden konnte. Ob dies mit Einführung des WEMoG noch so gilt, ist skeptisch zu betrachten. 150

304 AG München 8.7.2010 – 483 C 703/10, BeckRS 2010, 20842.

305 OLG Dresden 6.1.2021 – 6 W 939/20, NJW 2021, 1104.

306 Hinz NZM 2005, 841 mwN.

307 BGH 11.9.2003 – IX ZB 37/03, NJW 2003, 3558.

308 BGH 19.7.2019 – V ZR 75/18, NJW-RR 2020, 68.