

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe April 2022

**Einzelner Wohnungseigentümer kann nicht mehr
auf Unterlassung zweckwidriger Nutzung klagen!
*BGH, Urteil vom 28.01.2022; V ZR 86/21***

Nachdem die Eigentümerin der im Erdgeschoß belegenen Kellerwohnung die zu der Wohnung gehörigen Kellerräume umbauen und u.a. ein Gästezimmer mit Terrassenzugang errichten wollte, wurde sie von der Eigentümerin der Wohnung im 2. OG auf Unterlassung dieser Baumaßnahme in Anspruch genommen. Die Teilungserklärung gab den Eigentümern das Recht, die in ihrem Sondernutzungsrecht stehenden Kellerräume nach Belieben aus- und umzubauen, solange sich hieraus keine unzumutbaren Lärmbelästigungen ergaben. Nachdem sie im Wege einer einstweiligen Verfügung beim Amtsgericht einen Baustopp erwirkt hatte, nahm die Klägerin die Beklagte dann auch auf dem Klageweg auf Auskunft über den Umfang der Baumaßnahmen und auf Rückbau der baulichen Veränderungen in Anspruch (und zwar vor Inkrafttreten der WEG-Novelle).

Der BGH stellt hierzu erneut klar, dass es einzelnen Wohnungseigentümern seit Inkrafttreten der WEG-Reform im Dezember 2020 an der Prozessführungsbefugnis für die Geltendmachung derartiger Ansprüche fehle. Allein klagebefugt sei die Wohnungseigentümergeinschaft. Dies ergebe sich aus § 9a Abs. 2 WEG in Verbindung

mit der Übergangsvorschrift des § 48 WEG. Zwar habe der BGH zwischenzeitlich klargestellt, dass § 48 Abs. 5 WEG auf Fälle entsprechend anwendbar sei, in denen eine Klage durch einen einzelnen Eigentümer noch bei Geltung des alten Rechts erhoben worden sei. Solche Klagen blieben dementsprechend zulässig und begründet. Allerdings gelte dies nur solange, wie die WEG nicht einen entgegenstehenden Willen bekunde. Im vorliegenden Fall fasst die WEG während des Revisionsverfahren einen Beschluss, der der Klägerin die Geltendmachung ihrer Ansprüche untersagte. Dementsprechend war die Klage mangels Prozessführungsbefugnis abzuweisen.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Eigenmächtige Schließung eines Schwimmbades aufgrund Corona

LG München I, Beschluss vom 02.02.2022; 1 S 7900/21 WEG [Link zum Urteil](#)

Der Verwalter ist berechtigt, einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Swimmingpool vorläufig zu sperren, wenn ohne eine solche Maßnahme eine Geldbuße oder sogar eine Strafe gedroht hätte und ein Beschluss über die Frage der Schließung aufgrund des bestehenden Verbots der Abhaltung von Eigentümerversammlungen nicht herbeizuführen ist.

Wer schuldet die Jahresabrechnung beim unterjährigen Verwalterwechsel?

AG Kassel, Urteil vom 11.11.2021; 800 C 1850/21 [Link zum Urteil](#)

1. Für die Erstellung einer Jahresrechnung ist nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr der alte, noch vor Erstellung abberufene Verwalter zuständig.
2. Zuständig ist nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes nunmehr die Eigentümergemeinschaft selbst, handelnd durch den neu bestellten Verwalter als Organ der Gemeinschaft.

Wenn Sie das Verwalter-Telegramm nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de