

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Hügel / Elzer

3. Auflage 2021
ISBN 978-3-406-75662-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten beziehe, die ausschließlich ihn betreffen (zum alten Recht BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14).

Stellungnahme. Diese Sichtweise überzeugt nicht mehr. Die Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht gegenüber jedem Wohnungseigentümer individuell. Jeder Wohnungseigentümer kann daher individuell zu sämtlichen Fragen Auskunft verlangen. 177

I. Abdingbarkeit

Zu Absatz 1 (→ Rn. 54, zu Absatz 2 (→ Rn. 122), zu Absatz 3 (→ Rn. 142) und zu Absatz 4 (→ Rn. 74). 178

Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

19 (1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
6. *die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Literatur (zu älteren Literatur siehe die Voraufgabe zu § 21): *Elzer*, Änderungsvorschläge zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, AnwZert MietR 13/2020.

Übersicht

	Rn.
A. Entstehungsgeschichte	1
B. Sinn und Zweck	2
C. Verwaltungsbeschlüsse (§ 19 Abs. 1 Fall 1 WEG)	3
I. Sinn und Zweck	3
II. Tatbestandsvoraussetzungen	4
1. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Gemeinschaftsvermögens	4

* Anwendbar ab 1.12.2022, beachte hierzu § 48 Abs. 4

2. Keine entgegenstehende Vereinbarung	5
3. Entgegenstehender Beschluss	6
4. Ordnungsmäßigkeit	7
III. Rechtsfolge	8
1. Überblick	8
2. Beispiele	9
3. Pflicht zur Beschlussfassung	10
D. Benutzungsbeschlüsse (§ 19 Abs. 1 Fall 2 WEG)	11
I. Sinn und Zweck	11
II. Tatbestandsvoraussetzungen	12
1. Benutzung des gemeinschaftlichen oder des Sonder- eigentums	12
2. Keine entgegenstehende Vereinbarung	13
a) Änderung	13
b) Ergänzung/Konkretisierung	15
3. Entgegenstehender Beschluss	16
4. Ordnungsmäßigkeit	17
III. Rechtsfolge	18
1. Überblick	18
2. Einzelheiten	20
a) Allgemeines	20
b) Beschlussgrenzen	21
c) Einzelfälle	29
IV. Auslegung	35
V. Zustimmung(en) zu einer Benutzung	36
E. Einzelne Maßnahmen (§ 19 Abs. 2 WEG)	37
I. Einführung	37
II. Eigentümer-Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG)	39
1. Begriff und Zweck	39
2. Wege der Entstehung	41
a) Vereinbarung	41
b) Beschluss	42
c) Bestimmung durch Verwalter	43
d) Gericht	44
3. Ermessen	45
4. Regelungsunterworfenen	46
a) Wohnungseigentümer	46
b) In Sonderheit Mieter	47
5. Gegenstände	49
a) Allgemeines	49
b) Gegenstände im „ABC“	50
6. Grenzen	51
7. Sanktionen	52
8. Abwehransprüche	53
III. Erhaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG)	54
1. Allgemeines	54
2. Begriff der Erhaltung	55
a) Überblick	55
b) Instandhaltung	56
c) Instandsetzung	57
d) Erstmalige ordnungsmäßige Herstellung	58
e) Öffentlich-rechtlich vorgeschriebene bauliche Veränderungen	67
f) Verkehrssicherungspflichten	70
g) Modernisierende Erhaltungen (Instandsetzun- gen)	71
3. Inhalt	84

a) Allgemeines	84
b) Maßstab (Sollzustand)	85
c) Erhaltungs-/Instandsetzungsplan (Sanierungsplan)	86
4. Träger der Erhaltungspflicht	88
a) Grundsatz	88
b) Übertragung der Erhaltungspflicht	89
c) Sondernutzungsrechte	99
5. Beschluss	101
a) Mehrheit	101
b) Ordnungsmäßigkeit	102
c) Zweistufiges Verfahren: Grundlagenbeschluss	107
6. Kosten	109
a) Überblick	109
b) Nutzungsrechte/Ausbaurechte	110
7. Baumangel und nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch	111
8. Prozessuales	112
IV. Versicherungen (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG)	113
1. Allgemeines	113
a) Überblick	113
b) Versicherungsumfang und Versicherungsbedingungen	115
c) Versicherungsnehmer und Versicherter	116
d) Abschluss und Beendigung	117
2. Die Versicherungen	119
a) Angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums	119
b) Versicherung gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht	120
c) Weitere Versicherungen	121
3. Schadenabwicklung	123
a) Gemeinschaftliches Eigentum	123
b) Sondereigentum	125
c) Umgang mit der Versicherungssumme	128
d) Selbstbehalt	129
4. Sondereigentum	132
a) Allgemeines	132
b) Mitversicherung	134
V. Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	135
1. Sinn und Zweck	135
2. Bildung einer Erhaltungsrücklage	138
3. Eigentümer und Schuldner der Erhaltungsrücklage	139
4. Zweckbindung	141
a) Grundsatz	141
b) Die Zwecke im Einzelnen	142
c) Umwidmung (Entwidmung)	144
5. Umlageschlüssel	149
6. Höhe der Erhaltungsrücklage	150
a) Überblick	150
b) Berechnung der Höhe	151
7. Absonderung und Anlage	156
8. Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage	157
9. Mehrhausanlage („Untergemeinschaften“)	160
10. Steuerrecht	162
VI. Rücklagenbeschlüsse	163
1. Überblick	163

2. Mögliche Gegenstände	164
a) Liquiditätsrücklage	164
b) Modernisierungsrücklage (bauliche Veränderungen)	166
c) Weitere Rücklagen	167
3. Ordnungsmäßigkeit	168
4. Pflicht zur Zahlung und Umlageschlüssel	169
5. Verwaltung	170
VII. Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 (§ 19 Abs. 2 Nr. 5 WEG)	171
VIII. Zertifizierter Verwalter (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG)	172
1. Gesetzgebungsgeschichte und Sinn und Zweck	172
2. Anwendbarkeit	173
3. Tatbestandsvoraussetzungen	174
a) Grundsatz	174
b) Ausnahme	175
F. Abdingbarkeit	178

A. Entstehungsgeschichte

- 1 § 19 WEG ist durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften vom 16.10.2020 geformt worden. Er entspricht im Charakter §§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 7 WEG aF. Die Wohnungseigentümer entscheiden nach Absatz 1 Fall 1 allerdings nicht mehr wie nach § 21 Abs. 3 WEG aF für sich selbst, sondern als Willensbildungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die nach § 18 Abs. 1 WEG das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet. Ferner ist in Absatz 1 als zweiter Fall die Beschlusskompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG aF hinzugenommen worden, wiederum für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Absatz 2 hat vor allem sprachliche Veränderungen, aber auch Modernisierungen im Übrigen erfahren und ist jetzt mit Bezug auf § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG zu lesen. Außerdem sind zu Unrecht § 21 Abs. 5 Nr. 6, Abs. 6 WEG aF entfallen (dazu Voraufgabe → § 21 Rn. 126 ff.). Diese zwei Bestimmungen haben nach Ansicht des Gesetzgebers an „praktischer Relevanz“ verloren, sodass von ihrer Aufnahme in den Katalog abgesehen wurde (BR-Drs. 168/20, 66). Sollte im Einzelfall die Notwendigkeit einer solcher Maßnahme bestehen, folge der Anspruch des Wohnungseigentümers aus § 18 Abs. 2 WEG (BR-Drs. 168/20, 66). Diese Begründung trägt freilich nicht, da § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG aF einem Wohnungseigentümer einen Duldungsanspruch gegeben hatte (dazu Voraufgabe → § 21 Rn. 130) und es ferner an einer § 21 Abs. 6 WEG aF entsprechenden Norm fehlt. Außerdem handelt es sich bei den Maßnahmen, die § 21 Abs. 6 WEG aF unterfielen, jeweils um bauliche Veränderungen, sodass jetzt § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG entsprechend anzuwenden ist (→ § 20 Rn. 101). § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG ist auf Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages in das Gesetz eingefügt worden (BT-Drs. 19/22634).

B. Sinn und Zweck

Absatz 1 räumt den Wohnungseigentümern für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Benutzung des Sondereigentums eine Beschlusskompetenz (→ § 23 Rn. 3 ff.) ein. Diese Rechte können im Einzelfall zu einer Pflicht werden. Absatz 2 führt Beispiele für das an, was ua zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung iSv § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG gehört, und hätte daher besser bei § 18 WEG geregelt werden sollen.

C. Verwaltungsbeschlüsse (§ 19 Abs. 1 Fall 1 WEG)

I. Sinn und Zweck

Die Fassung von § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG ist an § 21 Abs. 3 WEG aF angelehnt. Die Bestimmung gibt den Wohnungseigentümern die Kompetenz, über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG) im Wege des Beschlusses zu handeln. Die Wohnungseigentümer bilden durch den Beschluss insoweit formal jeweils den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (BR-Drs. 168/20, 63). Kommt es bei ihrer Willensbildung zu Mängeln oder findet eine notwendige Willensbildung nicht statt, haftet daher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Schadenersatz (→ § 18 78 ff.). Allerdings kann ein Wohnungseigentümer im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzen und dieser daher seinerseits Schadenersatz schulden (→ § 18 Rn. 85 ff.).

II. Tatbestandsvoraussetzungen

1. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Gemeinschaftsvermögens. Es muss sich um einen Beschluss zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Gemeinschaftsvermögens handeln.

2. Keine entgegenstehende Vereinbarung. Eine Beschlusskompetenz für einen Verwaltungsbeschluss nach § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG besteht nicht, sofern die entsprechende Verwaltungsmaßnahme (→ § 18 Rn. 8) oder Verwaltungsentscheidung (→ § 18 Rn. 7) bereits durch eine Vereinbarung geregelt ist. Handeln die Wohnungseigentümer entgegen einer Vereinbarung und soll der Beschluss dauerhaft etwas Abweichendes bestimmen, besteht keine Beschlusskompetenz und der Beschluss ist nichtig (→ § 23 Rn. 8 „Vereinbarung“).

3. Entgegenstehender Beschluss. Ist die Verwaltungsmaßnahme (→ § 18 Rn. 8) oder Verwaltungsentscheidung (→ § 18 Rn. 7) bislang nur Gegenstand eines anderen Beschlusses gewesen, steht dieser Beschluss einer erneuten Beschlussfassung nach § 19 Abs. 1 WEG nicht entgegen. Es sind

nach hM bei der erneuten Beschlussfassung aber die Grundsätze des Zweitbeschlusses zu beachten (→ Vor §§ 23 ff. WEG Rn. 31 ff.).

- 7 **4. Ordnungsmäßigkeit.** Ein Verwaltungsbeschluss dient zwar stets einer ordnungsmäßigen Verwaltung iSv § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Dass er einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen muss, ist aber keine Tatbestandsvoraussetzung. Fehlt es einem Verwaltungsbeschluss daher an einer Ordnungsmäßigkeit, kann er auf eine fristgemäße Anfechtung zwar für ungültig erklärt werden (BGH NJW 2000, 3500 unter III. 4; OLG Hamm ZMR 2005, 898). Wird die Anfechtungs- oder Begründungsfrist verpasst, erwächst aber auch er in Bestandskraft, selbst wenn er rechtswidrig ist (→ § 23 Rn. 69).

III. Rechtsfolge

- 8 **1. Überblick.** Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG vor, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens einen Verwaltungsbeschluss zu fassen. Bei der Beschlussfassung entscheidet nach § 25 Abs. 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zur Beschlussfassung im Übrigen siehe umfassend → Vor §§ 23 ff. Rn. 1 ff., zu den allgemeinen Beschlussfragen und -mängeln siehe → § 23 Rn. 52 ff. Zum Zweitbeschluss → Vor § 23 Rn. 51 ff.
- 9 **2. Beispiele.** § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG unterfallen die in § 19 Abs. 2 angesprochenen Beschlüsse. Ferner die Geschäftsordnungsbeschlüsse (→ § 24 Rn. 134), sowie die Beschlüsse nach §§ 24 Abs. 5, 26 Abs. 1 Satz 1, 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 Satz 1, 28 Abs. 2 Satz 1, 29 Abs. 1 Satz 1 WEG.
- 10 **3. Pflicht zur Beschlussfassung.** Die sprachliche Fassung „beschließen“ soll den Willen des Gesetzgebers verdeutlichen, dass mit der Beschlusskompetenz aus § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG eine Pflicht der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Mitwirkung an einer Beschlussfassung einhergehen kann (BR-Drs. 168/20, 65). Diese Pflicht zur Mitwirkung besteht dann, wenn das Ermessen, einen Beschluss zu fassen, auf null reduziert ist (→ § 18 Rn. 44). Wirkt ein Wohnungseigentümer in einem solchen Falle an einer Beschlussfassung nicht mit, schuldet er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadenersatz (→ § 18 Rn. 87).

D. Benutzungsbeschlüsse (§ 19 Abs. 1 Fall 2 WEG)

I. Sinn und Zweck

- 11 § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG ist an § 15 Abs. 2 WEG aF angelehnt. Er gibt den Wohnungseigentümern die Kompetenz, über eine ordnungsmäßige Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums im Wege des Beschlusses zu handeln. Die Wohnungseigentümer bilden dabei allerdings nicht, wie im alten Recht, ihren eigenen Willen, sondern formal den der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (BR-Drs. 168/20, 63).

Kommt es zu Mängeln, haftet daher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Schadenersatz (→ § 18 Rn. 78 ff.). Allerdings kann ein Wohnungseigentümer im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzen und dieser daher seinerseits Schadenersatz schulden (→ § 18 Rn. 87 ff.).

II. Tatbestandsvoraussetzungen

1. Benutzung des gemeinschaftlichen oder des Sondereigentums. 12

Es muss sich um einen Beschluss zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zur Benutzung des Sondereigentums handeln.

2. Keine entgegenstehende Vereinbarung. a) Änderung. § 19 13

Abs. 1 Fall 2 WEG gewährt den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz, wenn die entsprechende Benutzung bereits abschließend durch eine Vereinbarung geregelt ist. Ein Benutzungsbeschluss, der eine nach einer Vereinbarung zulässige Benutzung einengen oder ändern wollte („vereinbarungsändernder Beschluss“), wäre daher nichtig (BGH NJW 2004, 937 unter III. 2. c) aa) (1); NJW 2000, 3500 unter III. 2. a; OLG München ZMR 2008, 560; OLG Saarbrücken NZM 2006, 588). Dies gilt auch, wenn der Beschluss nur „zeitweise“ gelten soll (Bärmann/Suilmann § 15 Rn. 72; aA OLG Schleswig NZM 2005, 669).

§ 19 Abs. 1 Fall 2 WEG gibt daher zB keine Beschlusskompetenz, eine Vermietung von Räumen, die im Sondereigentum stehen, zu verbieten (BGH NJW 2010, 3093 Rn. 11; OLG Celle NZM 2005, 184; OLG Düsseldorf NZM 2001, 238; LG Berlin WuM 2013, 499; AG Düsseldorf ZWE 2013, 181). Dies soll auch dann gelten, wenn ein Benutzungsbeschluss nicht auf § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG, sondern auf einer Öffnungsklausel beruht (BGH NJW 2019, 2083 Rn. 17), selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer kein generelles, sondern ein spezielles Vermietungsverbot beschließen, mit dem nur bestimmte, nämlich kurzzeitige Vermietungen untersagt werden (BGH NJW 2019, 2083 Rn. 17).

b) Ergänzung/Konkretisierung. Ein Benutzungsbeschluss, der eine vereinbarte Benutzungsbestimmung ergänzt oder konkretisiert, ist hingegen möglich (OLG Düsseldorf NZM 2005, 345). Ferner ist ein Beschluss denkbar, wenn nach allgemeinen Überlegungen oder nach einer typisierenden Betrachtungsweise (→ § 10 Rn. 101 ff.) auch ein anderer als der vereinbarte Gebrauch zulässig wäre und der Beschluss diesen ausdrücklich erlaubt (OLG Zweibrücken NZM 2006, 937) – mithin klarstellt, was sowieso gilt.

3. Entgegenstehender Beschluss. Ist der Gegenstand bislang nur Gegenstand eines anderen Beschlusses gewesen, steht dieser einer erneuten Beschlussfassung nicht entgegen. Es sind nach hM bei der erneuten Beschlussfassung aber die Grundsätze des Zweitbeschlusses zu beachten (→ Vor §§ 23 ff. WEG Rn. 51).

4. Ordnungsmäßigkeit. Ein Benutzungsbeschluss dient zwar stets einer ordnungsmäßigen Benutzung iSv § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Dass er einer ordnungsmäßigen Benutzung entsprechen muss, ist aber keine Tatbestands-

voraussetzung. Fehlt es einem Benutzungsbeschluss daher an einer Ordnungsmäßigkeit, kann er auf eine fristgemäße Anfechtung zwar für ungültig erklärt werden (BGH NJW 2000, 3500 unter III. 4; OLG Hamm ZMR 2005, 898). Wird die Anfechtungs- oder Begründungsfrist verpasst, erwächst aber auch er in Bestandskraft, selbst wenn er rechtswidrig ist (→ § 23 Rn. 69).

III. Rechtsfolge

- 18 **1. Überblick.** Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG vor, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, zur Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Benutzung des Sondereigentums einen Beschluss zu fassen (Benutzungsbeschluss). Bei der Beschlussfassung entscheidet nach § 25 Abs. 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nichts anderes vereinbart ist (OLG Hamm NZM 2009, 163).
- 19 Die sprachliche Fassung „beschließen“ soll den Willen des Gesetzgebers verdeutlichen, dass mit der Beschlusskompetenz aus § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG eine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Mitwirkung an einer Beschlussfassung einhergehen kann (BR-Drs. 168/20, 65). Diese Pflicht zur Mitwirkung besteht, wenn das Ermessen, einen Beschluss zu fassen, auf null reduziert ist (→ § 18 Rn. 44). Wirkt ein Wohnungseigentümer in einem solchen Falle an einer Beschlussfassung nicht mit, schuldet er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadenersatz (→ § 18 Rn. 87).
- 20 **2. Einzelheiten. a) Allgemeines.** Zur Beschlussfassung siehe → Vor §§ 23 ff. Rn. 1 ff., zu den allgemeinen Beschlussfragen und -mängeln siehe → § 23 Rn. 152 ff. Zum Zweitbeschluss → Vor § 23 Rn. 51 ff. Gegenstand eines Benutzungsbeschlusses kann einerseits eine umfassende Benutzungsregelung sein (Hausordnung, Grillordnung, Parkordnung, Parkplatzordnung, Saunaordnung, Waschordnung usw.). Andererseits können auch punktuelle Regelungen Gegenstand eines Benutzungsbeschlusses sein, etwa nach Art, Anzahl, Dauer, Häufigkeit, Intensität, „Öffnungszeiten“, Ort, Zeit usw. (BayObLG ZWE 2001, 606).
- 21 **b) Beschlussgrenzen. aa) Kein Entzug einer Benutzungsmöglichkeit. (1) Überblick.** Eine Benutzungsbeschluss kann eine nach §§ 13 Abs. 1, 16 Abs. 1 Satz 3 WEG iVm §§ 903, 1004 BGB grundsätzlich erlaubte Benutzung jederzeit einschränken, konkretisieren oder ändern. Ein möglicher Benutzungsbeschluss ist daher beispielsweise die Bestimmung, den Gebrauch eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raums oder einer Fläche zu ändern, zB die Umwidmung eines allen Wohnungseigentümern für allgemeine Zwecke dienenden Raums in ein Archiv (LG Köln ZWE 2012, 230) oder in ein Hausmeisterbüro (OLG Düsseldorf, NZM 2002, 867) oder die Bestimmung, einen Stellplatz künftig als Grillplatz zu gebrauchen. Denn in diesen Fällen besteht jeweils weiterhin eine Gebrauchsmöglichkeit, wenn auch eine geänderte.
- 22 Ein Benutzungsbeschluss darf eine vom Gesetz oder einer Vereinbarung erlaubte Benutzung hingegen nicht vollständig verbieten bzw. ausschließen

(LG Koblenz NZM 2017, 377; AG Würzburg ZMR 2015, 423) oder eine Benutzung erlauben, die von Gesetzes wegen oder aufgrund einer Vereinbarung verboten ist (LG München I ZMR 2012, 477; Schmid ZWE 2014, 114, 115; Merle DWE 1986, 2). Eine solche Bestimmung änderte der Sache nach das Gesetz und/oder die Vereinbarung ab und wäre in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig (→ § 23 Rn. 3 ff.). Eine Benutzungsbestimmung durch Benutzungsbeschluss setzt also stets den Mitgebrauch weiterhin voraus (BGH NZM 2016, 861 Rn. 15; NJW 2000, 3500).

(2) Sondernutzungsrecht. Kein Benutzungsbeschluss ist daher die Einräumung eines Sondernutzungsrechts (→ § 10 Rn. 117 ff.). Denn auch dieser Benutzungsbeschluss würde den Mitgebrauch der Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG dauerhaft ausschließen. 23

Ob ein Sondernutzungsrecht oder ein bloßer Benutzungsbeschluss vorliegt, ist ua anhand der Kriterien Ausschließlichkeit, Bestimmtheit, Dauer, Gegenleistung, Kompensation, Widerruflichkeit zu ermitteln (*Wenzel* ZWE 2001, 231). Wesentlicher Prüfstein ist die Frage, ob der Mitgebrauch (und in der Regel auch die Mitnutzung) des gemeinschaftlichen Eigentums entzogen und allein einem einzelnen Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümer/Miteigentümer zugewiesen wird (BGH NJW 2000, 3500); OLG München ZMR 2008, 560; LG Köln ZWE 2012, 187). Davon zu unterscheiden ist die Konkretisierung des weiterhin gemeinschaftlichen Gebrauchs BayObLG FGPrax 2005, 113, dort falsch entschieden). 24

Weisen Wohnungseigentümer sich bestimmte, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Räume (BayObLG NJW 1974, 152; Garage; AG Oberhausen ZMR 2013, 145; Kellerräume) oder Flächen jeweils zum Alleingebrauch und unter dauerndem Entzug eines Mitgebrauchs zu, liegt zB ein Sondernutzungsrecht vor (BGH NZM 2016, 861 Rn. 11; OLG Düsseldorf NZM 2003, 767; KG NJW-RR 1987, 653; OLG Karlsruhe MDR 1983, 672; LG Karlsruhe ZWE 2012, 102). So ist in der Erlaubnis, im Treppenhaus Schränke (OLG Düsseldorf NZM 2004, 107; LG Karlsruhe ZWE 2012, 102) oder Garderoben (OLG München NZM 2006, 378; BayObLG NZM 1998, 336) aufzustellen, ein Sondernutzungsrecht zu sehen (aA OLG Hamm FGPrax 2005, 113; LG Nürnberg-Fürth ZMR 2009, 317; BayObLG NJW-RR 1993, 1165). Ein Gebrauchsentzug ist ferner der Beschluss, der den Gebrauch einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche als Parkplatz so regelt, dass nicht alle Wohnungseigentümer während der Zeit von 18.00 Uhr bis 8.00 Uhr dort ein Fahrzeug abstellen dürfen (aA OLG Frankfurt a. M. ZMR 2008, 398). Gebrauchsentzug und damit Sondernutzungsrecht ist aber auch die Zuweisung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums an einzelne Wohnungseigentümer zum alleinigen Gebrauch, etwa Wasseranschlüsse (OLG München ZMR 2007, 561). Ohne Bedeutung hierfür ist, ob alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten, weil in diesen Fällen die Entziehung der Mitgebrauchsberechtigung an den übrigen Flächen nur wirtschaftlich, nicht aber rechtlich kompensiert wird (BGH NZM 2016, 861 Rn. 15). 25

Turnusregelungen – die Regelung, welcher Wohnungseigentümer wann und wie lange einen Gebrauch an einem im gemeinschaftlichen Eigentum 26

stehenden Raum oder einer Fläche hat, zB an einem Stellplatz mit einer Ladestation (→ § 20 Rn. 81) – sind demgegenüber grundsätzlich eine Konkretisierung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und kein Sondernutzungsrecht und kommen diesem auch nicht gleich (BGH NZM 2016, 861 Rn. 18; NJW 2014, 1879 Rn. 16). Ein Turnussystem bezweckt nämlich eine gleichförmige Regelung des Gebrauchs und entzieht nicht den Mitgebrauch (*Häublein*, Sondernutzungsrecht, 2003, 200 ff.; aA *Bornemann*, Der Erwerb von Sondernutzungsrechten im WEG, 2000, 57; *Schweiger*, Sondernutzungsrechte im Wohnungseigentum, 1987, 50). Etwas anderes kann gelten, wenn die zeitabschnittsweise alleinige Nutzung länger andauert. Je länger diese ist, desto eher ist von einem (befristeten) Sondernutzungsrecht auszugehen (s. a. BGH NZM 2016, 861 Rn. 17).

- 27 **bb) Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts.** Eine weitere Beschlussgrenze auch für Benutzungsbeschlüsse ist nach hM der Kernbereich des Wohnungseigentums (BGH NJW 2019, 2083 Rn. 7; 2015, 549 Rn. 15; NZM 2004, 227 unter III. 2. c) bb) (1); NJW 1995, 2036 unter III. 2. b); → § 23 Rn. 133 ff.). Ein Eingriff in diesen Kernbereich führt grundsätzlich zur Nichtigkeit eines Benutzungsbeschlusses (BGH NJW 2019, 2083 Rn. 7; 2015, 549 Rn. 15; NZM 2004, 227 unter III. 2. c) bb) (2). Richtet sich der Eingriff gegen ein Individualrecht, das zwar nicht entziehbar ist, auf dessen Ausübung aber verzichtet werden kann, hat die fehlende Zustimmung eines Wohnungseigentümers ihm gegenüber allerdings nach bislang hM zunächst lediglich die schwebende Unwirksamkeit des Beschlusses zur Folge (Vor §§ 23 ff. Rn. 74).
- 28 Akzeptiert man für Beschlüsse (zu Vereinbarungen → § 10 Rn. 60 ff.) einen Kernbereich des Wohnungseigentums, muss man für jedes grundrechtlich geschützte Recht fragen, ob es durch eine beschlossene Benutzungsbestimmung beschränkt oder untersagt werden darf. Nach einer Abwägung kann dann kein völliges Musizierverbot (BGH NJW 1998, 3713; OLG Zweibrücken MDR 1990, 1121; OLG Hamm NJW-RR 1986, 500), kein generelles Verbot von Parabolantennen (BGH ZMR 2004, 438; LG Hamburg ZMR 2014, 743) oder kein völliges Bade- und Duschverbot beschlossen werden. Es gibt dann auch keine Beschlusskompetenz dafür, den Betrieb einer Waschmaschine und das Trocknen von Wäsche innerhalb des Sondereigentums zu untersagen (OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 2002, 82). Nach einer Abwägung ist ferner zB ein Beschluss, der ein generelles Haustierhaltungsverbot oder ein generelles Hundehaltungsverbot anordnet, grundsätzlich nichtig (OLG Saarbrücken NJW 2007, 779; KG NJW 1992, 2577; OLG Karlsruhe ZMR 1988, 184; OLG Stuttgart MDR 1982, 583; aA BGH NJW 1995, 2036 unter III. 2; OLG Frankfurt a. M. ZWE 2011, 363; OLG Hamm ZMR 2005, 897; BayObLG NZM 2002, 26).
- 29 **c) Einzelfälle. aa) Überblick.** Wohnungseigentümer können grundsätzlich für jeden Bereich des Sondereigentums eine Gebrauchsbestimmung treffen, also für die im Sondereigentum stehenden Räume, aber auch für die wesentlichen Gebäudebestandteile, die nach § 5 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG im Sondereigentum stehen. Ferner kann für jeden Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums eine Gebrauchsbestimmung getroffen werden.

bb) Flächen. In Bezug auf Flächen sind ua Bestimmungen vorstellbar zu 30
Balkonen, etwa Wäschetrocknen (OLG Düsseldorf NJW-RR 2004, 376), zur Benutzung von Terrassen und/oder Dachterrassen, zur Benutzung des Gartens, vor allem Art und Weise der Bepflanzung, Höhe der Pflanzen, zu anderen Außenbereichen, zB Bepflanzung, Gartenzwerge oder Grillen (LG München I ZMR 2013, 475; LG Düsseldorf NJW-RR 1991, 1170), Parkverbot, Spielen, zB Fußball (OLG Frankfurt a. M. ZMR 1991, 353; LG Hamburg ZMR 2003, 878), zu Spielplätzen, zu Pkw-Stellplätzen, zu Treppenhäusern (→ Rn. 34), zu Müllflächen (zB OLG Düsseldorf NJW-RR 2004, 376), zu Wäscheküchen, zu Wandflächen, Gebrauch der Fassade, zB Fahnen, optische Gestaltung, Parabolantennen, Transparente, oder zu Wegen.

cc) Räume. Im Bezug auf Räume können die Wohnungseigentümer 31
anlagenfremde Dritte vom Gebrauch ausschließen, Fragen der Belüftung klären (BayObLG WuM 1992, 707), Aussagen zur Häufigkeit eines Gebrauchs oder zum Zutritt treffen (OLG Köln WuM 1997, 696; BayObLGZ 1972, 94; AG Aachen ZMR 2004, 70) oder zum Rauchen. Ferner kann bestimmt werden wie die Räume zu gebrauchen sind, zB für Fahrräder, den Hausmeister, für Kinderwagen, zum Waschen (OLG Köln ZMR 2000, 564) oder für das Abstellen von Müll(tonnen).

dd) Wesentliche Gebäudebestandteile. Zu wesentlichen Gebäude- 32
bestandteilen sind Regelungen möglich zu den Anlagen und Einrichtungen, zB das Abschließen von Türen, oder der Gebrauch des Personenaufzuges (LG Karlsruhe ZWE 2014, 172; AG Freiburg ZWE 2014, 274).

ee) ABC-Liste. Eine „ABC-Liste“, die Fälle erfassen will, bei denen man 33
einen Benutzungsbeschluss fasst und über seine Ordnungsmäßigkeit berichtet, ist nicht möglich und zugleich auch gefährlich. Dass in einer bestimmten Wohnungseigentumsanlage eine beschlossene Benutzungsbestimmung sich im Ergebnis als ordnungsmäßig erwiesen hat, kann nämlich für eine andere Wohnungseigentumsanlage allenfalls indizielle Bedeutung haben – und sich durchaus als falsch erweisen. Die nachfolgenden Punkte greifen daher nur besonders häufige Bestimmungen auf. Die Aussagen betreffen stets den Einzelfall und müssen auf ihre Gültigkeit für die konkrete Situation einer Wohnungseigentumsanlage überprüft werden. Ordnungsmäßigkeit ist immer nur für eine konkrete Situation prüfbar. Überblick (ergänzend ist die Liste zu Beschlüssen und/oder Vereinbarungen im Rahmen der Hausordnung zu lesen → Rn. 50):

• **Abschließen von Türen:** Möglich ist grundsätzlich ein Beschluss, ob und 34
wie lange die Hauseingangstür abgeschlossen wird – soweit der Brandschutz beachtet wird (BayObLG WE 1991, 202; OLG Frankfurt a. M. NZM 2009, 440; NJW-RR 2007, 377; LG Frankfurt a. M. NJW-RR 2015, 968; KG ZMR 1985, 345; Horst DWE 2008, 110; Jacoby WE 2000, 156). Ein Beschluss soll das Ermessen der Wohnungseigentümer überschreiten, wenn er für die Nachtstunden vorsieht, dass die Haustür verschlossen zu halten ist (LG Frankfurt a. M. NJW-RR 2015, 968).

- **Beheizung:** Ein Beschluss zur Heizperiode und zu den zur Verfügung zu stellenden Temperaturen oder einer Nachtabsenkung ist grundsätzlich möglich (BayObLG WuM 1993, 291), beruht aber jeweils auf § 19 Abs. 1 Fall 1 WEG. Nach hM kann ferner eine Beheizungspflicht zur Abwendung von Schäden beschlossen werden (BGH NJW 2011, 2958 Rn. 18; Bärmann/*Suilmann* § 15 Rn. 56) – was überzeugt, aber problematisch ist, weil eine Beheizungspflicht Leistungspflicht ist (→ § 23 Rn. 8 „Anspruchsbegründung und –vernichtung“). Logischer wären allein Ansprüche auf Schadenersatz bei Nichtbeheizung und Eintritt eines Schadens.
- **Belüftung:** Eine Belüftungsregelung für den Waschkeller, den Heizungsraum, die übrigen Kellerräume und das Treppenhaus ist nicht zu beanstanden, wenn die Regelung die Pflichten aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG zur gegenseitigen Rücksichtnahme konkretisiert (BayObLG WuM 1992, 707).
- **Duschen und Baden:** Ein Beschluss, wann geduscht und gebadet werden darf – soweit dies nach außen wahrnehmbar ist – ist grundsätzlich möglich (BayObLG WuM 1991, 300).
- **Fassade:** Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich regeln, ob und wie die Fassade gebraucht werden darf, zB in Bezug auf Blumenkästen (BayObLG ZMR 2001, 819; WuM 1991, 512), Fahnen, Katzennetze (BayObLG FGPrax 2003, 123), Meinungsäußerungen (AG Erfurt NZM 2011, 319), Schilder, Transparente oder Werbung (OLG Frankfurt a. M. Rpfleger 1982, 64; LG Aurich NJW 1987, 448). Ein Teileigentümer hat einen Anspruch auf angemessene Werbung für sein im Teileigentum betriebenes Unternehmen (OLG Hamm OLGZ 1980, 274; *Glaser* MDR 1955, 644); allerdings darf die Lichtreklame nicht stark stören.
- **Lärm** → Ruhezeiten: Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch lauter Geräte, zB Klimageräte (BayObLG NZM 2002, 493), grundsätzlich einschränken, soweit hiervon Störungen über das Maß des § 906 Abs. 1 BGB ausgehen.
- **Hausverbot:** Das Verbot, dass Dritte, das gemeinschaftliche Eigentum nicht oder nur zu bestimmten Zeiten gebrauchen dürfen, ist grundsätzlich möglich (BGH NJW 2006, 1054 Rn. 7; OLG München ZMR 2005, 811). Die Möglichkeit, ein Hausverbot auszusprechen, folgt aus dem Hausrecht der Wohnungseigentümer (→ § 13 Rn. 10). Das Hausrecht schließt das Recht ein, den Zutritt nur zu bestimmten Zwecken zu erlauben und die Einhaltung dieser Zwecke mittels eines Hausverbots durchzusetzen (BGH NJW 2006, 1054 Rn. 7; 2006, 377 Rn. 25). Das Hausverbot muss allerdings beachten, dass der Dritte ggf. das Sondereigentum erreichen will. Auch für dieses kann allerdings grundsätzlich eine Gebrauchsbestimmung getroffen werden. Diese muss freilich die Grundrechte des Sondereigentümers beachten (s. a. BVerfG NJW 2010, 220; LG Koblenz NJW-RR 2012, 16; *Abramenko* ZWE 2011, 442).
- **Parabolantenne:** Die Frage der Anbringung einer fest installierten Parabolantenne ist entsprechend § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG zu beantworten (→ § 20 Rn. 99). Fragen einer mobilen Parabolantenne können hingegen nach § 19 Abs. 1 WEG grundsätzlich geregelt werden. Ein generelles Verbot von Parabolantennen kann nach hM allerdings nicht durch Beschluss angeordnet werden.

- **Parken:** Die Wohnungseigentümer können die Frage, wie, wann und von wem im gemeinschaftlichen Eigentum stehende, keinem Sondernutzungsrecht unterliegende Stellplätze zu gebrauchen sind, grundsätzlich regeln (KG NJW-RR 1996, 586). Ferner kann zur Frage, was auf Parkplätzen abgestellt wird und wie lange, eine Bestimmung getroffen werden.
- **Rauchen:** Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich Bestimmungen zum Rauchen treffen, vor allem im Treppenhaus, auf Terrassen und Balkonen (BayObLG NZM 1999, 504).
- **Ruhezeiten:** Ruhezeiten können grundsätzlich beschlossen werden (BGH NJW 1998, 3713 unter III. 2. B; OLG Frankfurt a. M. NZM 2004, 31 (32); BayObLG NZM 2002, 492). Was gilt, ist Frage des Einzelfalls (OLG Stuttgart FGPrax 1998, 101; OLG Zweibrücken MDR 1990, 1121; BayObLG NJW 1985, 2138; *Derleder* FS Seuß, 1987, 115). Berufsmusiker können grundsätzlich nicht verlangen, bevorzugt behandelt zu werden (BGH NJW 2019, 773 Rn. 14; OLG Frankfurt a. M. NZM 2004, 31); ggf. greift hier aber § 242 BGB. Eine Ermessensgrenze ist dort zu ziehen, wo der Beschluss entweder ein völliges Musizierverbot oder eine einem völligen Musizierverbot praktisch gleich zu setzende Reglementierung enthält (BGH NJW 1998, 3713 unter III. 2. b). Das Musizieren innerhalb der eigenen Wohnung ist Bestandteil eines sozial üblichen Verhaltens und Element der Zweckbestimmung der Wohnanlage. Es darf zwar auf bestimmte Zeiten und einen bestimmten Umfang beschränkt, nicht jedoch insgesamt verboten werden (BGH NJW 1998, 3713 unter III. 2. b). Die Beschränkung des Musizierens auf Zimmerlautstärke, also so, dass das Musizieren in anderen Wohnungen nicht zu hören ist, kann dem völligen Ausschluss eines Musizierens gleichkommen (BayObLG NJW 2001, 3635). Musizieren, das außerhalb der eigenen Wohnung nicht zu hören ist, kann nicht durch Gebrauchsregelungen beschränkt werden, weil durch ein solches Musizieren kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird (BGH NJW 1985, 2138);
- **Spielen:** Das Spielen von Kindern kann nicht generell verboten werden; jedoch ist es zulässig, Spielen und Toben im Treppenhaus oder sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen zu beschränken oder zu untersagen. Besteht ein gemeinsamer Spielplatz, so muss Kindern dort das Spielen zu normalen Tageszeiten (ausgenommen festgelegte Ruhezeiten) erlaubt sein, allerdings immer in einem Rahmen, der nicht zu unzumutbaren Belästigungen führt.
- **Stellplätze** → Parken.
- **Tätige Mithilfe** → Rn. 50.
- **Tiere** → Rn. 50.
- **Treppenhaus:** Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich Bestimmungen dazu treffen, was im Treppenhaus abgestellt, zB Fahrräder, Fußmatten, Kinderwagen (OLG Hamm NJW-RR 2002, 10; OLG Hamburg ZMR 1993, 126), Lagergut (LG Hamburg ZMR 2011, 232), Pflanzen, Rollatoren, Rollstühle, Schirme, religiöse Figuren, Schuhe (OLG Hamm NJW-RR 1988, 1171) oder aufgehängt werden darf, zB Bilder (OLG Hamburg ZMR 1993, 126; s. a. BGH NZM 2007, 37 Rn. 9 zum Mietrecht). Das Tragen von Fahrrädern kann nicht verboten werden (aA LG München I ZWE 2018, 176 Rn. 10). Eine Regelung zur Treppenhaus-

reinigung ist möglich (BayObLG WuM 1994, 403). Diese darf aber nicht den Wohnungseigentümern auferlegt werden (→ tätige Mithilfe).

- **Vermietung:** Die Wohnungseigentümer können nach hM beschließen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Flächen und/oder Räume zu vermieten (BGH NZM 2016, 861 Rn. 15; ZMR 2013, 288 Rn. 19; OLG Hamburg ZMR 2003, 957; LG Berlin ZMR 2018, 847; LG München I ZMR 2017, 925). Das können ganze Wohnungen (Hausmeisterwohnung), aber auch Kellerräume, Bodenräume, Garagen, Parkflächen, Parkplätze oder Freiflächen sein. Eine Einschränkung ist nur dort geboten, wo eine Vermietung/Verpachtung im Ergebnis zur Begründung eines einem Sondernutzungsrecht gleichkommenden Rechts führt (OLG Düsseldorf NZM 2005, 623; LG Hamburg ZMR 2016, 57; *Drasdo* FS Blank, 2006, 618). Ob es so liegt, ist eine Frage des Einzelfalls und der Darlegungen (Elzer IMR 2016, 154; Elzer MietRB 2015, 283, 285). Ein mit einem Wohnungseigentümer abgeschlossener Mietvertrag muss daher einem Drittvergleich standhalten. Aus diesem Grund kann ein atypisch langfristiger Mietvertrag nicht wirksam abgeschlossen werden (OLG Frankfurt a. M. OLGR 2005, 334: 30 Jahre); ein entsprechender Beschluss wäre nichtig (OLG Frankfurt a. M. OLGR 2005, 334; aA OLG Hamburg ZMR 2003, 957). Auch Ketten-Mietverträge für je ein Jahr jeweils mit demselben Eigentümer sind bedenklich. Ferner muss eine beschlossene Vermietung zu einer angemessenen und marktüblichen Miete führen. Vermietet ist stets die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat für den Abschluss des Mietvertrags von Gesetzes wegen häufig Verwaltungskompetenz nach § 27 Abs. 2 WEG. Im übrigen bedarf es eines Ermächtigungsbeschlusses (→ § 27 Rn. 36). Ein Beschluss, der eine Vermietung des Sondereigentums verbietet oder beschränken wollte, wäre nichtig (BGH NJW 2010, 3093 Rn. 11).
- **Videüberwachung:** Die hM versteht den Anbau einer Videokamera als bauliche Veränderung (BGH NJW 2013, 3089 Rn. 10; NZM 2012, 239 Rn. 6; NJW-RR 2011, 949 Rn. 4; aA OLG München NZM 2005, 668).
- **Wohnungseingangstüren:** Die Wohnungseigentümer können Bestimmungen dazu treffen, ob und welcher Schmuck wie lange an die Außenseite gehängt werden darf, zB Kränze oder Ostereier.

IV. Auslegung

- 35 Benutzungsbeschlüsse nach § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG sind wie jeder andere Beschluss (→ Vor §§ 23 Rn. 78 ff.) auszulegen. Eine Auslegung ist vor allem geboten, soweit eine beschlossene Benutzungsregelung sprachlich ungenau gefasst ist oder soweit sich Anordnungen widersprechen.

V. Zustimmung(en) zu einer Benutzung

- 36 Der Verwalter hat nach § 27 Abs. 1 WEG keine Möglichkeit, eine unzulässige Benutzung zu „gestatten“. Auf entsprechende Erklärungen kann sich ein Wohnungseigentümer oder Drittnutzer nicht berufen (BayObLG WE 1998, 398; *Hesse* MietRB 2005, 179). Der Verwalter ist zB nicht in der

Lage, namens der (übrigen) Wohnungseigentümer bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einem Teileigentümer den Gebrauch eines unselbständigen Teileigentums zu Wohnzwecken zu gestatten (BayObLG WE 1998, 398). Etwas anderes gilt, wenn dem Verwalter die Befugnis übertragen worden ist, eine Gebrauchsänderung zu gestatten. In einer bloßen Veräußerungszustimmung iSv § 12 WEG liegt keine Billigung eines bestimmten Gebrauchs. Zu öffentlich-rechtlichen Genehmigungen → § 14 Rn. 41.

E. Einzelne Maßnahmen (§ 19 Abs. 2 WEG)

I. Einführung

Um die Anwendung von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG zu erleichtern, beschreibt der nicht abschließend gemeinte § 19 Abs. 2 WEG („insbesondere“) in seinen Nummern 1 bis 5 solche Maßnahmen, die in jedem Falle zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung und Benutzung gehören und nach § 18 Abs. 2 WEG von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt werden können. Insoweit ist ein Ermessen für das „Ob“ (Entschießungsermessen; → § 18 Rn. 36) nicht vorhanden. 37

Neben den in § 19 Abs. 2 WEG ausdrücklich genannten Maßnahmen gehören zu den Verwaltungsangelegenheiten sämtliche anderen Maßnahmen, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht für die Erhaltung, Sicherung, Verbesserung und gewöhnliche Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich und geeignet sind oder sonst sich als Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum darstellen (BGH NJW 1993, 727 unter II. 2. b). Hierzu gehören etwa Beschlüsse zur Versammlung der Wohnungseigentümer, Beschlüsse zum Verwaltungsbeirat oder Maßnahmen gegen den Bauträger wegen Rechten aus den individuellen Erwerbsverträgen der Wohnungseigentümer als Erwerber von Wohnungseigentum (BGH NJW-RR 2020, 72 Rn. 7). Der Unterschied zu den in § 19 Abs. 2 WEG genannten Maßnahmen besteht darin, dass die Wohnungseigentümer für diese Maßnahmen nicht nur für das „Wie“, sondern grundsätzlich auch für das „Ob“ ein Ermessen haben. Es bedarf also stets einer Abwägung im Einzelfall. Eine Maßnahme kann hier nur verlangt werden, wenn sich das Ermessen insoweit auf null reduziert hat. 38

II. Eigentümer-Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG)

1. Begriff und Zweck. Eine Hausordnung ist eine Verkörperung sämtlicher hausbezogener Benutzungs- und Verwaltungsregelungen für das gemeinschaftliche, aber auch das jeweilige Sondereigentum (BayObLG ZMR 2004, 924; OLG Schleswig ZMR 2002, 865 (869); OLG Karlsruhe ZMR 1999, 281 (282)). Sie enthält im wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden sollen, wobei insbesondere die §§ 13, 14, 16 WEG, §§ 903, 903, 1004 BGB, das 39

öffentliche Recht und die Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind (LG Frankfurt a. M. ZWE 2015, 413; NJW-RR 2015, 968; LG München I ZWE 2013, 413). Welchen „Namen“ die Zusammenfassung oder ihre isolierte Darstellung hat und ob sie überhaupt einen hat, ist unerheblich. So finden sich ua die Begriffe „Gartenordnung“ (BayObLG ZMR 2005, 132), „Benutzungsordnung“ (BayObLG ZMR 2004, 924), „Kellernutzungsregelungen“ (OLG Karlsruhe WuM 1999, 51), „Saunaordnung“ oder schlicht „Richtlinie“.

- 40 Sinn und Zweck einer Hausordnung ist es va, die sich aus dem Gesetz für die Benutzung gemeinschaftlichen Eigentums und/oder Sondereigentums abstrakt ergebenden Pflichten auszuarbeiten und zu veranschaulichen (BayObLG ZMR 2005, 132). Daneben soll ein störungsfreies, geordnetes und harmonisches Zusammenleben gefördert werden, Interessenskonflikte geregelt und damit die Sicherheit und Ordnung und der Hausfrieden sichergestellt und erhalten werden (OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 2007, 377; LG München I ZWE 2010, 399; *Wenzel* NZM 2004, 542 (544)).
- 41 **2. Wege der Entstehung. a) Vereinbarung.** Eine Hausordnung, besser die durch diesen Sammelbegriff repräsentierten Gebrauchsregelungen und die gegenstandsbezogenen Verwaltungsregelungen, kann Regelungsgegenstand einer Vereinbarung sein. In diesem Falle gelten für ihre Entstehung, Änderung, Abschaffung, ihre Form etc alle Regelungen, die für Vereinbarungen gelten (*Heinemann* MietRB 2009, 57). Ist die Hausordnung oder sind Teile von ihr durch eine Vereinbarung bestimmt, muss untersucht werden, ob es Ziel der Vereinbarung war, eine Regelung „beschlussfest“ zu machen (→ § 10 Rn. 70). Soweit die Bestimmung der Hausordnung bezweckte, ihre Inhalte einer Regelung durch Beschluss zu entziehen, muss dies angenommen werden. Die Änderung der Hausordnung ist dann nur als „actus contrarius“ (= gegenteiliger Akt, gegenteilige Rechtshandlung) wieder durch eine Vereinbarung möglich. Soweit die Bestimmung durch Vereinbarung hingegen eher zufällig erfolgte, muss eine „Vereinbarung in Beschlussangelegenheiten“ (→ § 10 Rn. 70) angenommen werden. Dann kann, weil der Sache nach eine konkludente Öffnungsklausel besteht, auch eine vereinbarte Hausordnung durch einen Beschluss geändert werden (BayObLGZ 1991, 421 (422); OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1990, 1430; OLG Oldenburg ZMR 1978, 245; LG München I ZWE 2018, 176 Rn. 4, aber ohne notwendige Differenzierung).
- 42 **b) Beschluss.** Eine Hausordnung kann nach § 19 Abs. 1 Fall 2 WEG auch beschlossen werden. Die Kompetenz, eine Hausordnung zu beschließen, wird nach hM nicht dadurch in Frage gestellt, dass eine Vereinbarung die Aufstellung der Hausordnung durch den Verwalter vorsieht (KG ZMR 1992, 68 (69)).
- 43 **c) Bestimmung durch Verwalter.** Eine Vereinbarung, nicht aber ein Beschluss nach § 27 Abs. 2 (→ § 27 Rn. 65; s. a. OLG Stuttgart NJW-RR 1987, 976; LG Frankfurt a. M. NZM 2014, 798; *Schmid* NJW 2013, 2145 (2146)) kann vorsehen, dass die Hausordnung vom Verwalter aufgestellt wird (BayObLG ZWE 2002, 175; ZMR 2002, 64; OLG Düsseldorf OLGR