



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-gruppe.de](http://www.vow-gruppe.de)

Liebe Leserin,  
lieber Leser,

... was passiert in  
der Ukraine

und welche Auswirkungen wird dies auf die Lieferung von Gas sowie die Gaspreise speziell für das Winterhalbjahr 2014/2015 haben? Es bleibt zu hoffen, dass sich die komplizierte Lage beruhigt, alle Beteiligten an den Verhandlungstisch zurückkehren und eine Lösung für die Zukunft finden.

Der BGH hat drei interessante Urteile gefällt:

Zum einen handelt es sich um Fehler/Mängel in Prospekten von Immobilienfonds. Es wird vermutet, dass die Fehler ausschlaggebend für die Entscheidung des Anlegers waren, in den Fonds zu investieren mit der jetzt eingetretenen Folge, dass möglicherweise Schadenersatzansprüche seitens der Fondsrücker zu zahlen sind.

Zum anderen wurde entschieden, dass für Schwarzarbeit kein Anspruch auf Bezahlung besteht. Ein zu begrüßendes Urteil, das sicherlich zur weiteren Reduzierung von Schwarzarbeit beiträgt.

Das 3. Urteil beinhaltet die Schadenersatzpflicht bei Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Wohnungsschlüssels. Wenn ein Austausch der Schließanlage wegen bestehenden Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, dann hat der Verursacher den dadurch der WEG entstandenen Schaden zu ersetzen. Allerdings erst dann, wenn die neue Schließanlage installiert ist.

Die meisten Eigentümerversammlungen für dieses Jahr haben bereits stattgefunden bzw. sind terminiert. Einige wenige Versammlungen werden noch im 2. Halbjahr stattfinden (z. B. für die WEG, in denen das Abrechnungsjahr vom 1.7. bis 30.6. des Folgejahres festgelegt ist).

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst

Ihr

**Thomas Traub**

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



## BGH-Entscheidung

### Wohnungseigentümer muss Schwarzbau abreißen

Einer von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig errichtete Terrassenüberdachung müssen die übrigen Wohnungseigentümer nicht im Nachhinein ihren Segen erteilen. Im Gegenteil: Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (AZ.: V ZR 25/13) können die übrigen Wohnungseigentümer selbst dann den Abriss verlangen, wenn sie eine solche Einigung in der Eigentümerversammlung in Aussicht stellen und der umtriebige Miteigentümer ihnen eine finanzielle Kompensation anbietet.

Der Urteilsfall betraf eine aus mehreren Reihenhäusern bestehende Wohnungseigentümergeinschaft. Nachdem ein Wohnungseigentümer eigenmächtig seine Terrasse mit einer Überdachung versehen hatte, war diese Baumaßnahme Diskussionsstoff in der nächsten Eigentümerversammlung. In dem Protokoll heißt es zu dem Tagesordnungspunkt „Diskussion über den Inhalt der Teilungserklärung“ unter anderem, dass sich die betroffenen Eigentümer einig seien, „dass über die Möglichkeit der ordentlichen Instandsetzung und Instandhaltung der äußeren Wände es zwischen den Betroffenen eine schriftliche Vereinbarung geben wird. Nur unter dieser Voraussetzung haben die übrigen Eigentümer dem Umbau zugestimmt“. Eine solche schriftliche Vereinbarung kam allerdings zwischen den Parteien nicht zustande. Ein Miteigentümer klagte daraufhin auf Entfernung der Terrassenüberdachung sowie die Feststellung, dass der Schwarzbauer verpflichtet sei, mögliche Schäden an der Außenwand seines Hauses zu beseitigen, die durch das Anbringen und das Entfernen der Terrassenüberdachung entstanden sind bzw. noch entstehen.

### Miteigentümer kann Beseitigung verlangen

Der BGH hat dem Wohnungseigentümer einen Beseitigungsanspruch zugesprochen. Die Außenwände der Reihenhäuser

stünden im Gemeinschaftseigentum. Entsprechend müssten der baulichen Maßnahme alle Wohnungseigentümer zustimmen. Das ist vorliegend nicht geschehen. Denn in der Versammlung ist lediglich über den Schwarzbau diskutiert, aber kein Zustimmungsbeschluss gefasst worden. Dazu sind die Eigentümer nach dem Richterspruch auch nicht verpflichtet. Denn die Terrassenüberdachung führe bei etwaigen Instandsetzungsarbeiten zu baulichen Behinderungen – und damit einhergehend einem erhöhten Kostenaufwand. Selbst bei einer Entfernung der aufliegenden Konstruktion erschwere das verbleibende Ständerwerk die Aufstellung eines Gerüsts. Solche Erschwernisse bei der Fassadensanierung, die Mehrkosten verursachen können, stellen für jeden Wohnungseigentümer einen Nachteil dar, dem er nach der BGH-Entscheidung nicht zustimmen muss.



### Keine treuwidrige Vereitelung der Zustimmung

Der klagende Miteigentümer hat nach Ansicht des BGH die in der Versammlung in Aussicht gestellte schriftliche Zustimmung auch nicht treuwidrig vereitelt. Dies gelte auch unter Berücksichtigung des Angebots seitens des Schwarzbauers, die aufliegende Konstruktion bei Bedarf zu entfernen und dem Miteigentümer die Mehrkosten zu erstatten, die bei einem Anstrich der Außenfassade entstehen. „Denn die Wohnungseigentümer wollten dem Anbau nur dann zustimmen, wenn es gelang, Streitigkeiten über die spätere Instandhaltung durch eine Vereinbarung nachhaltig zu unterbinden und den Frieden in der Gemeinschaft wieder herzustellen. Dass dem Kläger damit bestimmte Verhandlungspflichten auferlegt werden sollten, lässt sich dem Protokoll der Eigentümerversammlung dagegen nicht entnehmen“, schlussfolgerte das Gericht. Zudem verstoße sein Verhalten auch deshalb nicht gegen Treu

Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

Mit Wirkung zum 01.08.2014 haben wir drei Auszubildende eingestellt.

Für das Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau handelt es sich um **Lisa Lipinski** (24) sowie **Kris Willmer** (20). Für das Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement haben wir uns für **Janina Döhrmann** (24) entschieden.

**Wir wünschen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.**

Die beiden im 3. Ausbildungsjahr befindlichen **Jascha Barrè** und **Michael Hanff** werden nach bestandener Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann zukünftig als Objektmanager bei uns tätig sein. Gleiches gilt für **Lena Pawelczyk**, die nach bestandener Abschlussprüfung zur Bürokauffrau weiter das Team der treuhänderischen Buchhaltung verstärken wird.

**Baugewerbe ist zufrieden**

Die rege Neubautätigkeit beugt dem Wohnungsmangel vor und ist der beste Schutz vor stark steigenden Mieten. Im Baugewerbe war im Jahr 2013 eine deutliche Erholung zu bemerken, obwohl das Vorjahresniveau um 0,4 Prozent verfehlt wurde. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte kam es zu einem kräftigen Anstieg der realen Bruttowertschöpfung. Das Jahr 2012 war im Gegensatz dazu noch von einem merklichen Rückgang geprägt. Zum Jahresende 2013 überstieg die Wirtschaftsleistung dieses Wirtschaftsbereichs den Wert des vierten Quartals 2012 um gut fünf Prozent.

**Impressum**

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2014

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Renebarg,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: BFW Bund, bulwiengesa, BM Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, GEWOS, empirica Institut, www.test.de, BHW, BGH, Mieterverein, Haus & Grund, Interhyp AG, immowelt.de, Postbank AG, Prag-Gruppe, Bethge Immobilienanwälte, Destatis, www.lebo.de, www.meine-moebelmanufaktur.de, Bundesamt für Naturschutz, Öko-Institut e. V., Flickr.com, Pixello.de

Layout/Gratik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Thomas Traub  
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

und Glauben, weil der schwarzbauende Miteigentümer seinerseits kein schutzwürdiges Vertrauen für sich in Anspruch nehmen könne. Denn er hatte die Terrassenüberdachung ohne Zustimmung seines direkten Nachbarn und ohne eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung errichten lassen.

**Schadenersatzanspruch abgewiesen**

Dagegen haben die höchsten deutschen Zivilrichter den Feststellungsantrag des Wohnungseigentümers, dass der Schwarzbauer ihm gegenüber auch zum Schadenersatz verpflichtet sei, als unbegründet abgewiesen. Denn der Kläger

sei insoweit nicht alleiniger Anspruchsinhaber. Ansprüche auf Beseitigung von etwaigen Beschädigungen der Außenwand stehen den Wohnungseigentümern vielmehr gemeinschaftlich zu. Schadenersatzansprüche sind nach der Rechtsprechung des BGH im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen – es bestehe eine „geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft“, betonte der BGH.

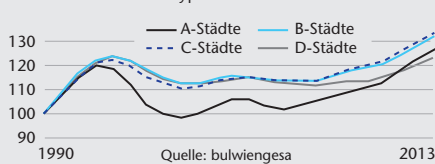
(Artikel übernommen aus BVI-Newsletter vom 05.03.2014)

**Immobilienmarkt: Preisniveau und Dynamik unterschiedlich**

Die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte verläuft heterogen.

**Entwicklung des Immobilienmarktes**

Indexwerte nach Markttypen 1990 bis 2013



Wer in München eine Immobilie kauft, muss bis zu sechsmal mehr pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen als zum Beispiel in den günstigsten Regionen Gera oder Plauen. Dieser Trend zeichnet sich bereits seit Längerem ab und hat sich besonders in den vergangenen Jahren verstärkt. Im Jahr 2000 betrug der Faktor noch 2,6; 2008 unterschieden sich die teuersten und die günstigsten Städte bereits um den Faktor 4. Die Preisdifferenzen spiegeln die verschiedenen Wohn- und Lebensverhältnisse in Deutschland wider. Auch der bulwiengesa-Immobilienindex macht diese Entwicklung deutlich. Darin werden die 125 untersuchten Städte in vier Markttypen unterteilt. Neben den sieben großen A-Städten und den B-Städten, die jeweils mehr als 200.000 Einwohner haben, werden die kleineren Standorte in C- und D-Städte differenziert.

### Neubau-Eigentumswohnung

## Wer nimmt das Gemeinschaftseigentum ab?

Seit 2010 steigen die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau erfreulich. Viele Wohnungen werden als Eigentumswohnungen an Erstkäufer veräußert, die sich plötzlich mit Fragen konfrontiert sehen, die sie gar nicht beantworten können. Was ist zu tun, wenn einzelne Arbeiten noch gar nicht abgeschlossen sind? Wer nimmt die verschiedenen Arbeiten ab, wie sieht es aus mit Mängeln? Wichtig ist die Unterscheidung zwischen der Abnahme der einzelnen Wohnungen und der Abnahme der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile, wie Außenwände, Treppenhäuser und Außenanlagen. Damit die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nicht mit jedem Erwerber einzeln durchgeführt werden muss, was eine uneinheitliche fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche in Gang setzen würde, nutzt der Bauträger oft eine Klausel im Immobilienkaufvertrag, die festlegt, dass ein öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchführt und der Käufer diese als verbindlich anerkennt. Das OLG Koblenz hat hierzu jetzt entschieden, dass eine solche Klausel in einem Immobilienkaufvertrag wirksam ist. Dabei darf der abnehmende Sachverständige jedoch nicht vom Bauträger bestimmt werden. Ebensovienig darf der vom Bauträger eingesetzte WEG-Verwalter die Abnahme für die Wohnungseigentümer erklären.

(OLG Koblenz, 08.04.2013, 2 U 1123/12)

## Shoppern in der City?

Der Einzelhandel prägt das Bild der deutschen Innenstädte, ist Wirtschafts- und Imagefaktor. Mit dem Strukturwandel im Einzelhandel verändert sich auch das Leben in den Städten. Die kleinen inhabergeführten Läden werden durch Filialisten verdrängt und das große Shoppingcenter am Stadtrand zieht Käufer aus der City ab – verliert aber seinerseits Kunden an das Internet. Diese Entwicklung ist eine Herausforderung für Planer, Architekten und Kommunen. Die Debatte um die Zukunft dreht sich um Schlagworte wie „Verödung“ und „Gleichförmigkeit“. Doch aus den Veränderungen ergeben sich auch Chancen. So werden Einkaufszentren bereits nicht mehr auf der grünen Wiese angesiedelt, sondern entstehen längst wieder mitten in den Städten. Für die beiden typischen Handelsformate Warenhäuser und Einkaufszentren müssen Lösungen gefunden werden. Letztlich aber machen Menschen, die mitten in der Stadt wohnen, leben, arbeiten und einkaufen können, die Stadt lebendig.

## Studenten wohnen teuer

Vor allem in kleineren Städten können Studenten durch die Wahl der Wohnform viel sparen. Das zeigt der „Mietpreis-Check Unistädte“ von immowelt.de. In Karlsruhe kostet eine Singlewohnung mit bis zu 40 Quadratmetern im Schnitt 13,40 Euro pro Quadratmeter. Wer eine Wohnung mit 80 bis 120 Quadratmetern mietet und mit einem oder zwei Kommilitonen teilt, zahlt dagegen nur 8,80 Euro pro Quadratmeter.

Stadt	Singlewhg. bis 40 m <sup>2</sup>	WG 80 bis 120 m <sup>2</sup>	Ersparnis
Berlin	11,80 Euro/m <sup>2</sup>	9,40 Euro/m <sup>2</sup>	20 %
Erlangen	13,20 Euro/m <sup>2</sup>	8,70 Euro/m <sup>2</sup>	34 %
Frankfurt a. M.	14,30 Euro/m <sup>2</sup>	12,30 Euro/m <sup>2</sup>	14 %
Freiburg	12,30 Euro/m <sup>2</sup>	10,80 Euro/m <sup>2</sup>	12 %
Halle	7,60 Euro/m <sup>2</sup>	5,80 Euro/m <sup>2</sup>	24 %
Hamburg	13,20 Euro/m <sup>2</sup>	11,10 Euro/m <sup>2</sup>	16 %
Heidelberg	12,70 Euro/m <sup>2</sup>	10,00 Euro/m <sup>2</sup>	21 %
München	17,40 Euro/m <sup>2</sup>	14,40 Euro/m <sup>2</sup>	17 %
Potsdam	9,00 Euro/m <sup>2</sup>	9,10 Euro/m <sup>2</sup>	0 %

Eine Ersparnis von 34 Prozent gibt es auch in Erlangen: Dort sind WG-taugliche Wohnungen für 8,70 Euro zu haben, Singlewohnungen kosten dagegen 13,20 Euro pro Quadratmeter. Single-Apartments sind in fast einem Viertel der 39 untersuchten Städte zum Luxus geworden: Die Mieten liegen dort über 12 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter sind München, Stuttgart, Frankfurt und Tübingen. Am günstigsten lebt es sich gemeinschaftlich in Halle.

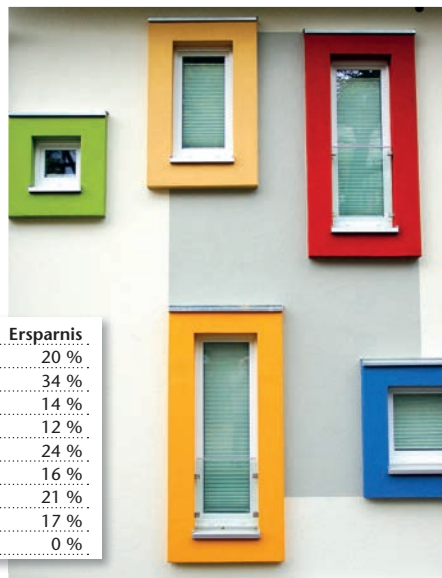


Foto: © Chris Grabert | Flickr.com

## Kostenverteilung für die Hausreinigung

Wohnungseigentümer können gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Verteilung der Kosten für die Hausreinigung durch mehrheitliche Beschlussfassung ändern. Die Änderung darf jedoch nicht gegen das Willkürverbot verstoßen und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner Eigentümer führen. Hat daher eine Änderung der Verteilung der Hausreinigungskosten durch Umstellung von Miteigentumsanteilen auf Wohnungseinheiten die Folge, dass große Wohnungen zulasten kleiner Wohnungen entlastet werden, widerspricht ein Beschluss zur Änderung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und ist auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

(AG Nürnberg, 20.09.2013, 16 C 5504/12)

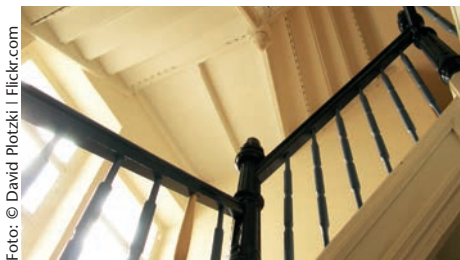


Foto: © David Plotzki | Flickr.com

## So teuer ist Trinkwasser

Die Bundesbürger haben 2013 für 1.000 Liter beziehungsweise einen Kubikmeter Trinkwasser durchschnittlich 1,69 Euro gezahlt. Hinzu kam eine jährliche Grundgebühr von bundesweit durchschnittlich 70,98 Euro. Die Grundgebühr ist zwischen 2005 und 2013 um fast 19 Prozent gestiegen, während das Trinkwasserentgelt je Kubikmeter im gleichen Zeitraum im Bundesdurchschnitt um rund acht Prozent erhöht wurde.

Land	Entgelt in Euro/m <sup>3</sup>		Grundgebühr in Euro/Jahr	
	2005	2013	2005	2013
<b>Deutschland</b>	<b>1,57</b>	<b>1,69</b>	<b>59,66</b>	<b>70,98</b>
Baden-Württemberg	1,75	2,01	26,22	33,14
Bayern	1,23	1,45	31,50	45,19
Berlin	2,21	2,17	–	17,58
Brandenburg	1,50	1,52	100,52	79,62
Bremen	1,98	1,98	31,53	28,62
Hamburg	1,49	1,72	53,88	62,92
Hessen	1,91	1,98	28,65	33,86
Mecklenburg-Vorp.	1,51	1,61	78,31	87,57
Niedersachsen	1,16	1,23	44,48	61,74
Nordrhein-Westfalen	1,55	1,62	103,44	118,90
Rheinland-Pfalz	1,50	1,70	57,00	77,42
Saarland	1,74	1,87	48,57	96,99
Sachsen	1,95	1,92	114,46	114,21
Sachsen-Anhalt	1,56	1,64	94,58	101,84
Schleswig-Holstein	1,29	1,42	33,80	47,17
Thüringen	2,00	2,00	104,79	126,07

## Mietkaution bringt Zinsen

Mieter haben nach dem vertragsgemäßen Auszug aus ihrer Wohnung Anspruch auf die Erstattung der Kaution und der angefallenen Zinsen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Mietkaution in bar gezahlt oder auf einem Sparsbuch angelegt wurde. Die Mietkaution ist zwar keine Pflicht, dennoch verzichtet kaum ein Vermieter darauf. Mit ihr sichert er sich gegen eventuelle Schäden oder ausbleibende Mietzahlungen ab. Der Rahmen ist allerdings begrenzt, da die Kaution maximal drei Nettokaltmieten betragen darf. Der genaue Betrag wird im Mietvertrag festgeschrieben. Zudem hat der Vermieter die Pflicht, das Geld getrennt von seinem Vermögen zu halten und so anzulegen, dass es verzinst wird. Die Zinsen müssen mindestens denen von Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entsprechen und stehen dem Mieter zu.

## Falschüberweisungen des WEG-Verwalters gehen zu Lasten der geschädigten Wohnungseigentümer

Ein Verwalter verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften hatte über Jahre von den Konten der von ihm verwalteten Gemeinschaften Gelder für eigene Zwecke abgehoben und verwendet. Um die betrügerische Verwendung der Gelder zu vertuschen, hatte der Verwalter die bei einzelnen Gemeinschaften entstandenen Fehlbeträge durch Überweisung von Konten anderer Gemeinschaften ausgeglichen. Der Schwindel flog auf und der Verwalter wurde wegen Untreue in 740 Fällen zu einer Freiheitsstrafe von drei Jahren verurteilt. Die Forderung einer der geschädigten Gemeinschaften auf Rückzahlung des von ihrem Konto auf das Konto einer anderen Gemeinschaft fälschlich überwiesenen Geldes durch diese Gemeinschaft scheiterte jedoch vor Gericht.

(BGH, Urteil vom 23.01.2014, III ZR 436/12)

Die durch die Falschüberweisung geschädigte Gemeinschaft müsse sich, so der BGH, die betrügerischen Überweisungen des Verwalters zu ihrem Nachteil zurechnen lassen. Gemäß § 166 Abs. 1 BGB muss sich der derjenige, der einen Vertreter mit der Abgabe von Willenserklärungen beauftragt hat, in diesem Fall der von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder beauftragte Verwalter, dessen Handeln als eigenes Handeln zurechnen lassen.

## Berlin – mehr als eine Hauptstadt

Berlin ist mit ihren rund 3,3 Millionen Einwohnern wieder die größte Stadt Deutschlands. Ihre wechselhafte, spektakuläre Geschichte hat Deutschlands Hauptstadt auf außergewöhnliche Weise geprägt. Das heutige Bild spiegelt den Glanz und den Jammer vergangener Zeiten und braucht den Vergleich als europäische Metropole mit London oder Paris nicht zu scheuen. Berlin behauptet nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International die Rolle als führender europäischer Standort im Bereich Technologie-, Medien- und Telekommunikation (TMT). Die aktuelle Studie Media & Technology iQ zeigt, dass Berlin ehemals führende Standorte wie Dublin und Stockholm überholt hat. Wichtige Akteure wie Amazon, Microsoft und Zalando profitieren von den günstigen Büro- und Wohnmieten, dem hippen Image der Stadt, der zentralen Lage innerhalb Europas und den niedrigen Einwanderungshürden für hochqualifizierte Fachleute und Talente, die in der Spreemetropole vorherrschen. Gleichzeitig wird Berlin immer teurer. Innerstädtische 1A-Lagen erzielen laut CityNews Berlin im Vermietungsbereich Preise von 330 Euro pro Quadratmeter auf dem besten Stück des Kurfürstendamms oder in der Tauentzienstraße. Aufgeholt haben der Hackesche Markt als Szeneviertel mit Quadratmeterpreisen von bis zu 150 Euro ebenso wie der Alexanderplatz oder die Friedrichstraße.



Foto: © Grabener Verlag

In Berlin herrschen beste Bedingungen für Branchen wie Technologie-, Medien- und Telekommunikation (TMT).

## Carsharing-Boom hält an

Längst hat es sich herumgesprochen: Carsharing ist sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht sinnvoll. Das bestätigt auch die Jahresbilanz des Bundesverbandes CarSharing e.V. Die Nutzerzahlen sind deutlich gestiegen: Mehr als ein Prozent der Bevölkerung Deutschlands über 17 Jahre setzt auf das Prinzip „Nutzen statt besitzen“. Anfang 2014 waren 757.000 Teilnehmer bei den etwa 150 deutschen Carsharing-Anbietern registriert. Das entspricht einem Zuwachs von 67,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der täglich mehrfache Wechsel zwischen Zufußgehen, Radfahren, Carsharing, eigenem Pkw und ÖPNV-Nutzung wird in Zukunft für viele Menschen selbstverständlich sein.

## Stimmrechtsausschluss bei Rechtsstreit gegen die eigene Gemeinschaft

In entsprechender Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG ist ein Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn es um einen Beschluss in einem Rechtsstreit geht, in dem der vom Stimmrecht ausgeschlossene Eigentümer als Gegner der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt ist. (BGH, Urteil vom 6.12.2013, V ZR 85/13) Im entschiedenen Fall hatte ein Wohnungseigentümer die Gemeinschaft auf Zahlung eines Betrages von rund 30.000 Euro in Anspruch genommen. Der Beschluss der Gemeinschaft über die Art und Weise der rechtlichen Reaktion auf diese Forderung wurde von dem betroffenen Eigentümer, der durch Beschluss der übrigen Eigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen worden war, angefochten. Ohne Erfolg. Zweck des Stimmrechtsverbots sei es, zu verhindern, dass der Prozessgegner auf das Ob und Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung Einfluss nehmen kann. Geht es um verfahrensbezogene Maßnahmen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen, scheidet eine Beteiligung an der Abstimmung aus.