

Aktuelle Rechtsprechung im Wohnungseigentumsrecht

Vortrag zum 10. Immobilienseminar
Cornelia Hopf Immobilienverwaltung
13.04.2016

Gliederung

1. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums
2. Instandsetzung/ Instandhaltung
3. Verhältnis der Wohnungseigentümer/ des Verbandes zum Verwalter
4. Versammlung der Wohnungseigentümer

Mehrheitsbeschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für bestimmte Betriebskosten

*BGH 10.07.2015
V ZR 198/14*

Das Kopfstimmprinzip nach § 25 (2) WEG ist auch im Sachbereich des § 16 (3) abdingbar.



§ 16 WEG

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Stimmprinzip

Kopfstimmrecht

§ 25 (2) WEG

Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Objektstimmrecht

Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen oder der Anzahl der Einheiten des jeweiligen Eigentümers

Leinenzwang für Hunde auf Gemeinschaftsflächen

BGH 08.05. 2015
V ZR 163/14

Ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden, sondern beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles.



Leinenzwang für Katzen ?

LG Frankfurt 14.07.2015
2/9 S 11/15

**Eine in der Hausordnung enthaltene
Regelung, wonach Hunde und Katzen auf
den Gemeinschaftsflächen nicht frei, also
nur angeleint herumlaufen dürfen, hält sich
im Rahmen des weiten Ermessens, welches
den Wohnungseigentümern bei der
Regelung der Tierhaltung zusteht.**

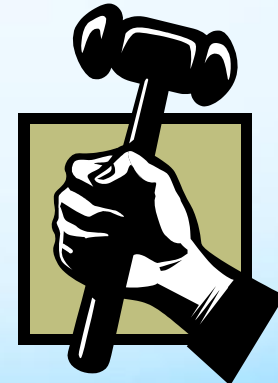


Rücksichtnahme und Besitzschutz I

Rauchen auf dem Balkon

BGH 16.01.2015
V ZR 110/14

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme führt im Allgemeinen zu einer Gebrauchsregelung. Für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind, sind dem einen Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf.



Rücksichtnahme und Besitzschutz II

Blumengießen auf dem Balkon

LG München 15.09.2014
1 S 1836/13

Aus dem wohnungseigentumsrechtlichen Rücksichtnahmegebot folgt die Verpflichtung, mit dem Gießen von Blumen in an der Außenseite befestigten Blumenkästen zuzuwarten, wenn sich erkennbar Personen auf dem darunter liegenden Bereich befinden.



Ordnungspflicht der Gemeinschaft bei Legionellenverdacht

***OVG NW 25.06.2015
13 B 452/15***

Es ist zulässig und ermessensfehlerfrei, eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen, an die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 6 WEG zu richten.



Verjährung von Unterlassungsansprüchen bei fortdauernder zweckwidriger Nutzung

**BGH 08.05.2015
V ZR 178/14**

Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.



Zweckwidrige Nutzung von Teileigentum als Wohnraum: Verjährung und Verwirkung

LG Frankfurt/ M.

25.06.2014 Az.: 2/13 S 18/13

1. Die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Abstellraum oder Hobbyraum ausgewiesenen Raumes zu nicht vorübergehenden Wohnzwecken ist unzulässig. Ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Unterlassung [...] besteht, ohne dass es darauf ankommt, ob die Wohnungsnutzung im konkreten Fall möglicherweise nicht störend ist.

2. Bei Verstößen gegen die zweckbestimmte Nutzung kann Verjährung nicht eintreten, solange der Verstoß Andauert. Es kann aber eine Verwirkung eintreten.



3. Wenn ein Unterlassungsanspruch gem. §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB wg. einer unzulässigen Nutzung bereits durch alle Wohnungseigentümer verwirkt ist, ist auch Sonderrechtsnachfolger an die entstandene Rechtslage gebunden [...].

4. Wenn das Teileigentum zweckbestimmungswidrig wiederholt als Wohnraum vermietet wird, stellt zumindest jede neue Vermietung eine neue [...] Störung im Sinne von § 1004 BGB, §§14,15 WEG dar, die jedenfalls einen erneuten Unterlassungsanspruch begründet, für den die im Rahmen des Einwands der Verwirkung für die Beurteilung des Zeitmoments maßgebliche Frist jeweils Neu zu laufen beginnt.

5. Auch ein längeres Untätigbleiben ggü. gleichartigen Störungen in der Vergangenheit kann ein berechtigtes Vertrauen des Störers [...] nicht begründen, auch gegen diese neuen Störungen würde nicht vorgegangen.

BGH 08.05.2015
V ZR 178/14

Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung der langjährigen zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum ist in der Regel jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn in jüngerer Zeit eine Neuvermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist.



Zur Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

BGH

25.03.2015, VIII ZR 360/13; VIII ZR 109/14, VIII ZR 243/13

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständig beruflichen Tätigkeit dient.



Verbraucherschutz

Kündigung eines langfristigen Wärmedienstvertrages

LG Karlsruhe 14.04.2015
8 O 144/14

**Ein auf zehn Jahre ausgelegter
Wärmedienstvertrag kann von der WEG vor
Ablauf der vertraglichen Fest- oder
Mindestlaufzeit gekündigt werden, da die
WEG als Verbraucher nicht durch
Formularvertrag länger als zwei Jahre
gebunden werden kann.**



§ 309 BGB

Klauselverbote in Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam :

...

9.

(Laufzeit bei Dauerschuldverhältnissen)

bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat,

a)

eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags,

Entstehung von Sondereigentum nach dem Teilungsplan

BGH 20.11.2015

V ZR 284/14

- 1. Sondereigentum kann nur in den Grenzen entstehen, die sich aus dem zur Eintragung in das Grundbuch gelangten Aufteilungsplan ergeben.**
- 2. Die erstmalige plangerechte Herstellung einer Wand, die zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzt, ist unabhängig von der dinglichen Zuordnung der herzustellenden Wand Aufgabe aller Wohnungseigentümer und nicht nur der benachbarten Sondereigentümer.**



BGH 20.11.2015
V ZR 284/14

3. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf erstmalige plangerechte Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums kann nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn die tatsächliche Bauausführung nur unwesentlich von dem Aufteilungsplan abweicht.

4. Ist den Vertragsparteien bei der Veräußerung von Wohnungseigentum nicht bekannt, dass das Sondereigentum in größerem Umfang entstanden ist, als es die tatsächliche Bauausführung erkennen lässt, erlaubt eine vor Vertragsschluss erfolgte Besichtigung des Kaufobjekts nicht den Schluss, dass die Auflassung auf das Sondereigentum in den von der Bauausführung vorgegebenen Grenzen beschränkt worden ist.

Kein Mülltonnenstellplatz direkt vor Schlafzimmerfenster !

*LG Hamburg 23.07.2014
318 S 78/13*

Es ist nicht vom Verwaltungsermessen der Wohnungseigentümergeinschaft gedeckt, einen Mülltonnenstandort maximal 1 Meter vom Fenster zu Aufenthaltsräumen zu belassen.

Bauordnungsrechtliche Abstandsvorgaben sind auch wohnungseigentumsrechtlich von Bedeutung, wenn und weil durch sie Gesundheitsgefahren ausgeschlossen werden sollen. Nur bei Einverständnis der Betroffenen darf anders entschieden werden.

Wenn ein Alternativstandort im sondernutzungsfreien Bereich existiert, der der Bauordnung genügt, muss dieser gewählt werden.



Instandhaltungsrücklagen bei Mehrhausanlagen

BGH 17.04.2015

V ZR 12/14

Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung buchungstechnisch getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist.



Instandhaltungsrücklage muss ausreichend sein !

*AG Neustadt 09.02.2015
20 C 687/14*

Eine Ablehnung der Erhöhung einer Instandhaltungsrücklage von 2,50 €/qm/p.a. widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG. Eine Instandhaltungsrücklage von 2,50 €/qm/p.a. ist keineswegs angemessen und ist von dem weiten Ermessungsspielraum der Wohnungseigentümersammlung bei der Entscheidung über die Höhe der Instandhaltungsrückstellung nicht mehr gedeckt.



Übertragung der Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums auf einzelnen Eigentümer ?

*LG Koblenz 03.07.2014
2 S 36/14*

Sieht die Teilungserklärung in Abweichung zu den Vorschriften des WEG vor, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfenstern in einer Sondereigentumseinheit vom jeweiligen Sondereigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist, so trifft ihn auch die Pflicht, die Beseitigung anfänglicher Baumängel an den Fenstern vorzunehmen, also die Pflicht zur ordnungsgemäßen Erstherstellung der Fenster.



organisatorischer Vorlauf zur Realisierung von Sanierungsmaßnahmen

AG Erfurt 16.12.2015
5 C (WEG) 61/12

Den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft ist zur Realisierung einer Sanierungsmaßnahme im Einzelfall ein zeitlicher Vorlauf von mindestens sechs Monaten zuzubilligen, um die für eine Sanierung bei ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlichen drei Vergleichsangebote einzuholen, diese eingehend zu prüfen, gegeneinander abzuwägen und mit dem nötigen organisatorischen Vorlauf darüber zu beschließen.



Berechtigtes Interesse des Wohnungseigentümers für Einsicht in das Wohnungsgrundbuch des Miteigentümers ?

*OLG Hamm 17.06.2015
I-15 W 210/14*

Das Recht des Wohnungseigentumsverwalters, zum Zweck der Anspruchsverfolgung Einsicht in das Wohnungsgrundbuch eines mit Wohngeldzahlungen rückständigen Miteigentümers zu nehmen, schließt regelmäßig eine Grundbucheinsicht durch einen anderen Wohnungseigentümer aus.



Inhalt des (Wohnungs-) Grundbuches

Abteilung I

- **Eigentumsverhältnisse :
Eigentümer / Datum und
Grund des
Eigentumsüberganges**

Abteilung II

- **Lasten (mit Ausnahme
Grundpfandrechte :
Grunddienstbarkeiten ;
Wohn- und
Nutzungsrechte ;
Vormerkungen (z.B.
Auflassungsvormerkung**
- **Beschränkungen :
Vermerke zur Insolvenz
oder
Zwangsversteigerung**

Abteilung III

- **Grundpfandrechte :
Grundsschulden ;
Hypotheken ;
Rentenschulden**

Verwalterbestellung und Abschaffung der Veräußerungszustimmung

LG Frankfurt/O. 13.04.2015
16 S 133/14

Ein Stimmrechtsmissbrauch liegt vor, wenn der Mehrheitseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Stimmen des Minderheitseigentümers eine im Konzernverbund mit dem Käufer der Wohnungen des Mehrheitseigentümers stehende Gesellschaft zum Verwalter bestellen lässt, der sodann über die Zustimmung zur Veräußerung der Wohnungen nach § 12 Abs. 1 WEG an die andere Konzerngesellschaft zu befinden hat.



(erstmalige) Verwalterbestellung erfordert Einholung von Alternativangeboten

*LG Frankfurt/ M. 07.01.2015
2-09 S 45/14*

Die erstmalige bzw. Neubestellung eines Verwalters entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer auf die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter verzichtet haben. Damit haben die Wohnungseigentümer bei der Wahl des Verwalters ihren Beurteilungsspielraum überschritten, weil sie ihre Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage vorgenommen haben.



Anforderungen an (Wieder-) Bestellung des Verwalters

BGH 27.02.2015

V ZR 114/14

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.



Keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, einem Eigentümer begründeten Anspruch „zu nehmen“

BGH 02.10.2015

V ZR 05/15

Wird ein von einem Wohnungseigentümer gegen den Verband gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, besteht regelmäßig ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage.

Im Rahmen der Begründetheit einer solchen Klage ist lediglich zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte ; dies ist nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden Zweifel begründet war.



Kontoführung für Verband durch Verwalter

LG Hamburg 28.01.2015
318 S 118/14

Der WEG-Verwalter ist gem. 27 Abs. 5 S. 1 WEG gehalten, eingenommene Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten und verpflichtet, ein Konto auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichten. Die Führung offener Treuhandkonten ist unzulässig (Anschluss LG Frankfurt (Oder), 14. Juli 2014, 16 S 46/14, ZMR 2014, 1007 und LG Itzehoe, 12. Juli 2013, 11 S 39/12, ZMR 2014, 665).



Offenes Treuhandkonto für WEG

- **Kontoinhaber ist Verwalter**
- **Verfügungsberechtigter ist Verwalter**
- **Konto wird für Rechnung der WEG geführt**
- **Treuhänderische Bindung ist offengelegt**
- **Verwalter und Bank haben erkennbaren Willen das Konto als Treuhandkonto zu führen**

Unterschied zwischen offenem Fremdkonto und offenem Treuhandkonto für WEG

**Offenes
Treuhandkonto**

**Offenes
Fremdkonto**

Aussonderungsrecht im
Fall der Insolvenz des
Verwalters

Drittwiderspruchsklage
bei Pfändung durch
Gläubiger des Verwalters

Kein Zugriff der
Gläubiger des Verwalters
möglich

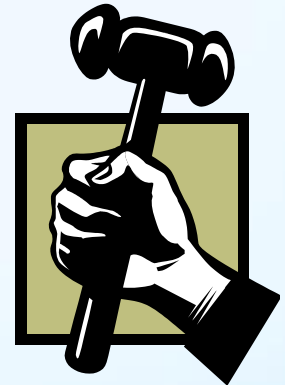
Keine Aufrechnung mit
Forderungen der Bank
gegen Verwalter möglich

Im Falle des
Verwalterwechsels
lediglich Änderung der
Verfügungsberechtigung

Fortgeltung von Beschlüssen trotz Anfechtung !

LG Frankfurt / M. 10.08.2015
2- 13 S 88/15

Solange ein Jahresabrechnungsbeschluss nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ist er gültig und begründet daher auch eine Zahlungspflicht eines Wohnungseigentümers.



§ 23 Wohnungseigentümersversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

(4) ¹Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. ²Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

Eigentümerversammlung morgens 08.00 Uhr zumutbar ?

*AG Landsberg 27.01.2015
1 C 373/14*

Die Ladung zu einer Eigentümerversammlung an einem Werktag morgens um 8 Uhr kann bei einer Kleinanlage und Zustimmung der Mehrzahl der Eigentümer ermessensfehlerfrei sein.



Wann ist Ladungsmangel kausal für Beschlussfassung ?

LG München 06.11.2014

36 S 25536/13

Die Kausalität, und im Gefolge die Anfechtbarkeit eines mit einem formellen Mangel behafteten Beschlusses ergibt sich bereits daraus, dass sich der Mangel auf das Ergebnis der Beschlussfassung zumindest ausgewirkt haben könnte. Eine Ungültigerklärung von Beschlüssen scheidet in der Regel nur dann aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat.



Beschlussanfechtung wegen verweigerter Prüfung von Stimmrechtsvollmachten durch Versammlungsleiter

*LG Frankfurt/M. 08.04.2015
2-13 S 35/13*

Die Beschlussfassung auf einer Eigentümerversammlung leidet an einem Beschlussfehler, wenn einem Wohnungseigentümer die begehrte Einsicht in die Vollmachten in der Versammlung verweigert wurde.



Zum Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung der Wohnungseigentümer

*LG Karlsruhe 21.07.2015
11 S 118/14*

Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten.



Teilnahmerecht von Gästen

- **kein originäres Teilnahmerecht**
- **Zulassung durch Geschäftsordnungsbeschluss**
- **kein Teilnahmerecht wenn auch nur einer der (anwesenden) Eigentümer widerspricht – keine Beschlusskompetenz für Mehrheitsbeschluss !**
- **ausgenommen sind die zur Durchführung der Versammlung für den Versammlungsleiter erforderlichen Mitarbeiter der Verwaltung**
- **aber : nur eingeschränkte Möglichkeiten des Rechtsschutzes bei fehlerhafter Zulassung**

Teilnahme von Beiständen /Beratern

- **Grundsatz : aktive und passive Beteiligung eines Beistandes ist bei fehlender Zulassung in GO oder durch sonstige Vereinbarung ausgeschlossen !**
- **Ausnahmen : bei berechtigtem Interesse des betroffenen Eigentümers (unzureichende Deutschkenntnisse ; körperliche Behinderung ; geistige Gebrechlichkeit) ; bei erheblicher rechtlicher Schwierigkeit oder Bedeutung der Beschlussfassung z.B. Entziehung des Eigentums**
- **Möglichkeit der Regelung durch Geschäftsordnungsbeschluss**

Teilnahme von Vertretern

- **Stimmrechtsvertretung grundsätzlich möglich (BGH GE 1987, 233)**
- **sowohl Einzelvollmacht als auch Dauerstimmrechtvollmacht**
- **auch Erteilung von Untervollmachten durch Vertreter möglich**
- **Möglichkeit der Erteilung von Weisungen zur Ausübung (aber kein Anfechtungs- oder Nichtigkeitsgrund wenn Vertreter Vollmacht nicht oder entgegen der Weisung nutzt ! KG GE 1997,371)**

Absetzung eines TOP Geschäftsordnungsbeschluss ?

LG Dortmund 11.11.2014
1 S 83/14

Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer das Kernrecht eines Eigentümers, Anträge auf der Eigentümerversammlung zu stellen und darüber abstimmen zu lassen, dadurch verhindern, dass sie den Antrag eines Eigentümers - ohne im Einzelnen auf den Antrag einzugehen und unabhängig davon, ob er sachlich begründet ist oder nicht - mit Beschluss wieder von der Tagesordnung nehmen.



Veranstaltung eines Festes mit den Eigentümern einer benachbarten WEG auf Kosten der Gemeinschaft widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung ???

*AG München 31.10.2014
481 C 14044/14*

Die Veranstaltung eines sog. Brunnenfestes durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit der gesetzlichen Kostenfolge des § 16 Abs. 2 WEG ist keine Maßnahme, die im Interesse aller Wohnungseigentümer ist, gerichtet auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Dirk Wandner

Domplatz 30, 99084 Erfurt

0361/598260

www.kanzlei-bwh.de

dirk.wandner@kanzlei-bwh.de