



Seminare für die Wohnungswirtschaft 2015

"Aktuelle WEG-Rechtsprechung"

Rechtsanwalt / Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.
Michael Baumgart

01.10.2015 Stimpfach-Rechenberg

06.10.2015 Würzburg

ista

Gliederung der Rechtsprechungsthemen

- I. Instandsetzung/Sanierung bei höherem Alter bzw. mangelnder Leistungsfähigkeit von Wohnungseigentümern
- II. Notwendiger Beschlussinhalt bei Verwalterbestellung
- III. Wirtschaftsplan: Finanzielle Vorsorge für Anfechtungsstreitigkeiten
- IV. Jahresabrechnung: Formale Mindestanforderungen
- V. Verjährung bei zweckwidriger Nutzung des Teileigentums
- VI. Trittschallschutz bei Wechsel des Bodenbelags

Folie 2

ista
© Baumgart

- VII. Einseitige Willenserklärungen durch Verwalters - Kontrollpflichten des Verwalters
- VIII. Kostenerstattung im Kostenfestsetzungsverfahren - Verteilung der Prozesskosten auf Wohnungseigentümer
- IX. Reload: Rauchwarnmelder: Installation/Umsetzungen
- X. Beschlusskompetenz zur Übernahme gemeinschaftsbezogener Individualansprüche durch die WEG
- XI. Der BGH ist auf den Hund gekommen: Leinenzwang oder Freilauf im Gemeinschaftseigentum?

Folie 3

ista
© Baumgart

I. Instandsetzung/Sanierung bei höherem Alter bzw. mangelnder Leistungsfähigkeit von Wohnungseigentümern

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Diese entstand 1995 durch die Aufteilung des Hauses in zunächst zwei Einheiten. Der Teilungserklärung zufolge stand dem damaligen Eigentümer der Erdgeschosswohnung ein Ausbau- und Aufteilungsrecht für seine Kellerräume zu, von dem er Gebrauch machte. Die nachträglich ausgebauten Kellerräume bilden seit einer weiteren Teilungserklärung aus dem Jahr 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Sämtliche Wohneinheiten wurden später veräußert. Die Beklagten sind die jetzigen Eigentümer der Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss. Die Klägerin erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 85.000,00 €.

Folie 4

ista
© Baumgart

Fortsetzung Fall:

Die Kellerwohnung weist seit dem Jahr 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler bei dem Umbau der Keller- in Wohnräume durch den Rechtsvorgänger der Klägerin und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Die Klägerin verlangt Zustimmung, dass die Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung von den Wohnungseigentümern nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile anteilig getragen werden und (zwecks Aufbringung der Kosten) eine Sonderumlage von 54.400,25 € gebildet wird. Ferner verlangen sie Schadensersatz in Höhe von 8.153,60 € und Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Schäden, die aus der verzögerten Renovierung der Kellergeschoss entstanden sind und noch entstehen werden. Die Beklagten erheben unterschiedliche Einwendungen.

Folie 5

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 17.10.2014 - V ZR 9/14) klärt einige Streitpunkte im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung:
 1. Rechtsschutzbedürfnis ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung
- grundsätzlich muss vor Erhebung der Leistungsklage die Eigentümerversammlung befasst werden
- da sich aber die Beklagten bereits im Vorfeld der Klageerhebung und im Verfahren stets auf den Standpunkt gestellt haben, die Sanierung sei alleine Sache der Klägerin, kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung abgelehnt worden wäre; die Befassung wäre daher eine unnötige Förmerei

Folie 6

ista
© Baumgart

2. Anspruch auf Durchführung der Sanierung

- grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer gemäß 21 Abs. 4 WEG eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit diese nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen - mit anderen Worten ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht
- zu der ordnungsmäßigen dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs.5 Nr. 2 WEG insbesondere Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, dabei haben die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum, das bedeutet

Folie 7

ista
© Baumgart

- Wohnungseigentümer müssen (grundsätzlich) das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen
 - sie sind berechtigt, Kosten und Nutzen der Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend notwendige Maßnahmen ggf. zurückzustellen
 - Anspruch auf Durchführung der Sanierung aber dann, wenn sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist (hier angenommen)
- ## 3. Leistungsverweigerung wegen Alters/mangelnder Leistungsfähigkeit

Folie 8

ista
© Baumgart

- entspricht nur die sofortige Vornahme der zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum

5. Schadensersatzpflicht

- Schadensersatzpflicht wegen verzögerter Sanierung ergibt sich aus § 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB, § 21 Abs. 4 WEG
- Ersatzpflicht trifft die Eigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt oder sich enthalten haben (→ Protokollierungspflicht des Verwalters!)

Folie 9

ista
© Baumgart

II. Notwendiger Beschlussinhalt bei Verwalterbestellung

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zu der Anlage gehören vier Wohneinheiten. Weil die Amtszeit des bisherigen Verwalters am 31.12.2012 endete, wurde in der Eigentümerversammlung vom 11.12.2012 zu TOP 14A, beschlossen, ihn für die Zeit bis zum 31.12.2017 erneut zum Verwalter zu bestellen. Unter TOP 15 wurde sodann folgender Beschluss gefasst:

"Der Verwaltungsbeirat erhält das Mandat der Eigentümerversammlung, mit der Verwaltung über einen Verwaltervertrag zu verhandeln. Ein Verwaltervertrag wird auf der Basis des von Rechtsanwalt Dr. K vorgeschlagenen Vertrags (andere Konditionen) mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt und in einer"

Folie 10

ista
© Baumgart

Fortsetzung Fall:

... außerordentlichen Eigentümerversammlung, vorgeschlagen bis zum 28.02.2013, beschlossen. Sollte es keinen Mehrheitsbeschluss für den neuen, verhandelten Verwaltervertrag geben, endet die Amtszeit des Verwalters am 28.02.2013."

Gegen den zu TOP 14A gefassten Beschluss wenden sich die Kläger mit der Anfechtungsklage.

Die Vorinstanzen haben den Beschluss für ungültig erklärt.

Folie 11

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 27.02.2015 - V ZR 114/14) setzt sich mit dem misslungenen Beschluss auseinander und bestätigt die Vorinstanzen
- BGH erkennt an, dass die Wohnungseigentümer bei der Verwalterbestellung einen weiten Ermessensspielraum haben
- Bestellung des Verwalters widerspricht allerdings den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum überschreiten; dies ist anzunehmen, wenn die Bestellung objektiv nicht vertretbar erscheint
- Umsetzung des allgemeinen Grundsatzes auf den Fall:

Folie 12

ista
© Baumgart

- zwar ist zwischen der Bestellung des Verwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer einerseits und dem Verwaltervertrag andererseits zu unterscheiden
- es handelt sich um verschiedene Rechtsakte, die lediglich inhaltlich verknüpft sind, da die Auswahl des Verwalters wesentlich von den wirtschaftlichen Eckpunkten bestimmt wird
- BGH hat daher die getrennte Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters und die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages in einer früheren Entscheidung (Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11) gebilligt, sofern beide Beschlüsse in derselben Eigentümerversammlung erörtert und gefasst werden

Folie 13

ista
© Baumgart

- BGH klärt nun erstmals die Frage, über welche Inhalte bezüglich des noch abzuschließenden Verwaltervertrags (als Mindestanforderung) zu beschließen ist
- bei Beschlussfassung müssen die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags und zwar Laufzeit und Vergütung in wesentlichen Umrissen geregelt sein
 - dies gilt für Neubestellungen, da mehrere Angebote einzuholen sind und ein tragfähiger Vergleich nur dann möglich ist, wenn die Wohnungseigentümer die Konditionen der Anbieter kennen (das bedeutet nicht, dass der günstigste Anbieter gewählt werden müsste)
 - bei Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ist ein solcher Angebotsvergleich nicht erforderlich, sofern der Sachverhalt unverändert geblieben ist

Folie 14

ista
© Baumgart

- neben der Vergütung darf (bei Neubestellung oder Wiederbestellung zu geänderten Konditionen) hinsichtlich der Laufzeit nicht offenbleiben, ob der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wird oder die Parteien eine längere Bindung eingehen wollen
- da beide Beschlüsse nicht inhaltlich verknüpft waren, greift hier auch nicht die beschlossene auflösende Bedingung in TOP 15

Achtung:

- aus dem Urteil des BGH ergibt sich nicht, ob unter den Eckdaten bezüglich der Vergütung nur die Grundvergütung oder auch die Vergütung für Sonderleistungen zu verstehen ist!

Folie 15

ista
© Baumgart

III. Wirtschaftsplan: Finanzielle Vorsorge für Anfechtungsstreitigkeiten

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 7.11.2012 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 4.1 mehrheitlich den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013. Darin ist mit Blick auf laufende Beschlussanfechtungsklagen eine Ausgabenposition "RA-Kosten/Rechtsstreit" mit 7.000 € vorgesehen und nach Miteigentumsanteilen in den Einzelwirtschaftsplänen aller Wohnungseigentümer angesetzt.

Hiergegen Beschlussanfechtungsklage.

Folie 16

ista
© Baumgart

- nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zur Wahrung einer Frist und Abwendung eines Rechtsnachteils zu treffen, insbesondere in einem gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit nach § 43 Nr. 1, Nr. 4 WEG
- er ist berechtigt, für die Beklagten der Beschlussanfechtungsklage einen Rechtsanwalt zu bestellen
- der Rechtsanwalt ist nach § 9 RVG berechtigt, nach Erteilung des Auftrags einen Vorschuss auf seine Gebühren und Auslagen zu verlangen
- der Verwalter hat dann gegen diese Eigentümer einen Anspruch auf Bereitstellung dieser Mittel

Folie 17

ista
© Baumgart

- in der Praxis werden und nach h.M. können diese Vorschüsse/Vergütung aus Gemeinschaftsmitteln beglichen werden, das ist aber streitig
- BGH (Urteil vom 17.10.2014 - V ZR 26/14) klärt diese Frage nicht abschließend, sondern befasst sich nur mit dieser besonderen Fallgestaltung mit folgendem Ergebnis:
 - die Gemeinschaft kann jedenfalls dann die Aufbringung von Vorschüssen beschließen, um den Verwalter in die Lage zu versetzen, einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen Beschlussanfechtungen zu beauftragen, wenn solche Klagen allgemein zu erwarten sind
 - in diesem Fall können Mittel im Gesamtwirtschaftsplan und in den Einzelwirtschaftsplänen aller Wohnungseigentümer angesetzt werden

Folie 18

ista
© Baumgart

- sind Beschlussanfechtungsklagen nicht abzusehen, können die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen, dafür Gemeinschaftsmittel einzusetzen
- nach BGH ist es zulässig, den Beschlussanfechtungskläger bei Inanspruchnahme der bereitgestellten Mittel durch den Verwalter jedenfalls vorübergehend an der Finanzierung seiner Prozessgegner zu beteiligen
- entnommene Vorschüsse sind in die nächste Jahresgesamtabrechnung einzustellen; sie dürfen in den Einzelabrechnungen aber nur denjenigen Wohnungseigentümern angelastet werden, die tatsächlich vorschusspflichtig waren

Folie 19

ista
© Baumgart

- Ansatz im Wirtschaftsplan aber nur zulässig, wenn Ausgaben voraussichtlich entstehen, d.h.
 - sie müssen bereits feststehen oder
 - im kommenden Wirtschaftsjahr zu erwarten sein
- andernfalls kann die allgemeine Ermächtigung des Verwalters erfolgen, dennoch erforderliche Vorschüsse aus den Gemeinschaftsmitteln zu entnehmen
- bei Beantwortung der Frage, ob der eine oder andere Fall vorliegt, haben die Wohnungseigentümer einen Prognosespielraum, der gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist
- entsprechendes gilt auch für den Umfang der zu erwartenden Kosten

Folie 20

ista
© Baumgart

IV. Jahresabrechnung: Formale Mindestanforderungen

Der Fall:

Die Eigentümer beschlossen in der Versammlung vom 11.12.2009 unter TOP 6 bis 8 mehrheitlich die Jahresgesamt- und die Einzelabrechnungen. In der Jahresgesamtabrechnung waren die Kontenstände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums nicht angegeben.

Hiergegen die Anfechtungsklage, in der dies ausdrücklich gerügt wurde. Das Amtsgericht hat die Beklagten zur Ergänzung um eine Darstellung der Entwicklung der Bankkonten verurteilt und insoweit die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt. Hiergegen die Berufung.

Folie 21

ista
© Baumgart

Fortsetzung Fall:

Während des Rechtsstreits lieferte der Verwalter diese Angaben nach. In einer weiteren Eigentümerversammlung vom 14.12.2010 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich die Ergänzung der Jahresabrechnung; dieser Beschluss blieb unangefochten. Die Kammer wies in der mündlichen Verhandlung darauf hin, dass damit die Hauptsache erledigt sein dürfte. Der Kläger verfolgt seinen ursprünglichen Antrag auf Aufhebung der Jahresgesamt- und der Einzelabrechnungen.

- nach der früheren herrschenden Rechtsprechung bestand nur ein Ergänzungsantrag, sofern Kontoanfangs- und Endbestände nicht in der Abrechnung mitgeteilt wurden

Folie 22

ista
© Baumgart

- LG München I (Urteil vom 3.11.2010 - 36 S 17150/10 - ZMR 2012, 480): fehlen Anfangs- und Endbeständen der Gemeinschaftskonten ist die Abrechnung unvollständig und wegen der damit verbundenen Unschlüssigkeit (grds.) insgesamt für ungültig zu erklären; Nichtigkeit liegt nicht vor, Begründung:
 - die Verweisung der anfechtenden Kläger auf einen Ergänzungsanspruch gegen den Verwalter war nach dem früheren FGG-Verfahren sachgerecht, da dort von Amts wegen geprüft wurde, ob die Abrechnung wenigstens in den übrigen Teilen zutreffend (dann bestand kein Grund, die Abrechnung insgesamt aufzuheben)

Folie 23

ista
© Baumgart

- Situation stellt sich aber im ZPO-Verfahren als wesentlich anders gelagert dar, da nur überprüft wird, was innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt wurde; ist die Abrechnung aber unvollständig und unschlüssig, können die Kläger nicht mehr auf zumutbare Weise feststellen, welche Fehler die Abrechnung auch sonst noch aufweist; sie können hierzu auch nicht vortragen
- Zusammenfassung:
 - neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch die Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und Ende des Abrechnungszeitraums enthalten

Folie 24

ista
© Baumgart

- ist dies nicht der Fall, fehlen wesentliche Bestandteile, da eine Schlüssigkeitsprüfung im Sinne eines Vergleichs des Saldos zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und den Kontoständen zum Jahresanfang und -ende nicht möglich ist und es nicht sachgerecht erscheint, den Wohnungseigentümer auf einen nicht fristgebundenen Ergänzungsanspruch zu verweisen
- diese Ansicht vertreten auch:
 - LG Hamburg (Urteil vom 3.11.2010 - 318 S 110/10 - ZMR 2011, 163)
 - LG Frankfurt (Urteil vom 9.1.2014 - 2-13 S 27/13 - ZWE 2014, 138)
- Entscheidung bei LG München I: trotzdem Klageabweisung, weil mittlerweile ein bestandskräftiger Ergänzungsbeschluss vorliegt

Folie 25

ista
© Baumgart

V. Verjährung bei zweckwidriger Nutzung des Teileigentums

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Dem Beklagten steht das Teileigentum Nr. 1 (Souterrain) und das Eigentum an der Wohnung Nr. 2 (Erdgeschoss) zu, der Klägerin seit dem Jahr 2007 das Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 3 (Obergeschoss) und Nr. 4 (Dachgeschoss). Das Teileigentum Nr. 1 ist in der Teilungserklärung ausgewiesen als "Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum." Der Beklagte vermietet diese Einheit als Wohnraum. Nach dem Jahr 2007 erfolgten zwei Neuvermietungen.

Folie 26

Kläger verlangt Unterlassung.

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 08.05.2015 - V ZR 178/14) bejaht Unterlassungsanspruch nach §§ 1004 Abs. 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 2 WEG
- Regelung (Beschreibung) in der Teilungserklärung hat hinsichtlich der Zweckbestimmung Vereinbarungscharakter
- Nutzung solcher Nebenräume zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken ist jedenfalls nicht gestattet, wenn sie - wie hier - die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert
- nach früherer Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 16.06.2011 - V ZA 1/11) gilt dies auch für eine auf einzelne Räume der Wohnung beschränkte Nutzung durch den Sondereigentümer selbst (z.B. Hobbyraum im Keller als Teileigentum ausgewiesen)

Folie 27

ista
© Baumgart

- Anspruch auf Unterlassung ist nicht verjährt, sie tritt nicht ein, wenn und solange eine Sondereigentumseinheit insgesamt zweckwidrig genutzt wird
- ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter erfolgt, ist verjährungsrechtlich unerheblich, nach § 14 Nr. 2 WEG muss er für fremde Nutzung einstehen
- Unterlassungsanspruch ist auch nicht verwirkt
 - ein Recht ist verwirkt, wenn sich der Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin darauf einrichten darf und eingerichtet hat, dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, und deswegen die verspätete Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstößt

Folie 28

ista
© Baumgart

- BGH verneint hier das sog. Zeitmoment, weil eine wiederholte Störung (hier durch Neuvermietungen nach 2007) einen neuen Anspruch auslöst

Folie 29

ista
© Baumgart

VI. Trittschallschutz bei Wechsel des Bodenbelags

Der Fall:

Die Parteien sind Wohnungserbbauberechtigte. In dem Anfang der Siebzigerjahre errichteten Gebäude befinden sich ein großes Hotel und 320 Apartments, an denen jeweils Wohnungserbbaurechte bestehen. Die Beklagten erwarben das über der Wohnung der Kläger liegende Apartment im Jahr 2006. Sie ließen die vorhandenen Teppichböden entfernen und Parkett einbauen. Die Kläger beanstanden eine hieraus resultierende Erhöhung des Trittschalls. Der Trittschallpegel nach Einbau des Parkettbodens (59 dB) liegt noch unterhalb der Anforderungen der zur Zeit der Gebäudeerrichtung maßgeblichen DIN 4109 in der Ausgabe von 1962 (Trittschallgrenze: 63 dB).

Die Kläger verlangen Ersatz des Parketts durch Teppichboden oder in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag.

Folie 30

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 27.02.2015 - V ZR 73/15) verneint Begehren auf Neuverlegung von Teppichboden oder eines in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelags
- wird ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei - wie hier - nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschoßdecke eingegriffen, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109, hier nach der Ausgabe von 1962
- dass in der Wohnung des den Bodenbelag ändernden Wohnungseigentümers über einen langen Zeitraum ein Teppichboden mit höherem Schallschutz verlegt war, ist ohne Bedeutung
- ein höheres Schallschutzniveau durch hinreichend bestimmte Regelungen ist in der Gemeinschaftsordnung **gsta** nicht enthalten

Folie 31

© Baumgart

- aus dem Gepräge der Wohnanlage ergibt sich kein höheres Schallschutzniveau, insbesondere ist die Baubeschreibung ungeeignet, dies anzunehmen

Folie 32

ista
© Baumgart

VII. Wirksamkeit einseitiger Willenserklärungen durch Verwalter - Kontrollpflichten des Verwalters

1. Einseitige Willenserklärungen durch Verwalter

Der Fall:

Die Parteien streiten um die vertragliche Vergütung von Gebäudeserviceleistungen für den Zeitraum von Dezember 2010 bis November 2011.

Die Parteien schlossen am 1./16.8. 1998 zwei Grundstücks- und Gebäudeserviceverträge. Es war eine Vertragslaufzeit von 5 Jahren vereinbart. Ferner war bestimmt: "Nach Ablauf der Vertragslaufzeit kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von vier Wochen gekündigt werden. Wird der Vertrag nicht aufgelöst, verlängert er sich um weitere fünf Jahre. Die Kündigung bedarf der Schriftform".

Folie 33

ista
© Baumgart

noch Fall:

In der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 13.9.2010 wurde mehrheitlich beschlossen, den bisherigen Verwalter abuberufen und die Verträge mit der Klägerin außerordentlich zum 30.11.2010 zu kündigen. Der neu bestellte Hausverwalter teilte der Klägerin mit Telefaxeschreiben vom 3.12.2010 mit, dass er in Ausführung des Beschlusses vom 13.10.2010 den Hausmeistervertrag fristlos kündigt; die Kündigung gehe auf eine permanente Schlechtleistung der Mitarbeiter der Klägerin zurück. Zugleich wurde ein Hausverbot ausgesprochen. Die Klägerin widersprach mit Schreiben vom 6.12.2010 der Kündigung und rügte die fehlende "Vollmacht/Vollmachtvorlage" des Verwalters.

Die Klägerin verlangt Zahlung der Höhe nach streitiger Vergütung.

Folie 34

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 20.2.2014 - III ZR 443/13) setzt sich mit der Frage auseinander, ob die Kündigung durch den Verwalter mangels Beifügung einer Vollmacht und unverzüglicher Rüge unwirksam ist
- Kündigung ist einseitiges Rechtsgeschäft und die Erklärung erfolgte durch einen Vertreter
- nach der Rechtsprechung (BGH NJW 2002, 1194) scheidet die Zurückweisung nach § 174 S. 1 BGB regelmäßig aus, wenn die Vertretungsmacht nicht auf der Erteilung einer Vollmacht durch den Vertretenen, sondern auf gesetzlicher Grundlage beruht; dies gilt auch für den Fall organschaftlicher Vertretung

Folie 35

ista
© Baumgart

- § 174 S. 1 BGB ist nach der Rechtsprechung bei einer BGB-Gesellschaft dann anwendbar, wenn ein Gesellschafter die teilrechtsfähige BGB-Gesellschaft vertritt, da sich die Vertretungsmacht nicht aus einem Register ergibt
- BGH zur WEG: Verwalter macht zwar von seiner gesetzlichen Vertretungsmacht auch dann Gebrauch, wenn sich die Vertretungsbefugnis - wie hier - aus § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG ergibt; denn nach dieser Bestimmung steht die Vertretungsmacht bereits kraft Gesetzes mit dem Vorliegen einer Vereinbarung oder des Ermächtigungsbeschlusses zu, ohne dass dazu einer zusätzlichen, an den Verwalter gerichteten Willenserklärung bedarf
- gleichwohl ist § 174 S. 1 BGB anwendbar, da nicht in einem Register vermerkt ist, ob der Verwalter eine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Vertretungsmacht eingeräumt ist

Folie 36

ista
© Baumgart

2. Haftung aus Verkehrssicherungspflicht - Kontrolle der Winterdienstenerfüllung

Der Fall:

Die Klägerin macht gegen die Beklagte Ansprüche aus übergegangenem Recht aus einem Glätteisunfall geltend, der sich am 28.1.2010 vor dem Grundstück der beklagten Eigentümergemeinschaft ereignete. Der Versicherungsnehmer der Klägerin stürzte gegen 10.20 Uhr aus dem glatten Gehweg vor der Liegenschaft, der bis dahin nicht gestreut war. Nach der städtischen Satzung soll die Streu- und Räumspflicht schon ab 8.00 Uhr einsetzen.

Den Winterdienst sollte der am 25.10.1927 geborene Rentner F wahrnehmen, der 1987 mit der damaligen Verwalterin der Beklagten einen entsprechenden Vertrag geschlossen hatte.

Folie 37

ista
© Baumgart

- OLG Oldenburg (Urteil vom 13.2.2014 - 1 U 77/13) gibt Schadenersatzklage statt
- Verkehrssicherungspflicht obliegt dem teilrechtsfähigen Verband
- es ist zulässig, die im Winter sich ergebende Räum- und Streupflicht nach den für die Verkehrssicherungspflicht geltenden Grundsätzen aus Dritte zu übertragen; bei Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten, die selbständig den Winterdienst wahrnehmen, ist aber eine sorgfältige Auswahl, gründliche Anweisung über die Art des Streuens und auch eine Überwachung erforderlich
- Überwachung hat für die WEG die Verwalterin nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG wahrzunehmen
- Überwachung war unzureichend, Verwalterin hat sich auf Rückmeldungen Dritter verlassen

Folie 38

ista
© Baumgart

- angesichts des Alters des Beauftragten erhöhte Überwachungspflicht
- pflichtwidriges Verhalten der Verwalterin muss sich die Eigentümergemeinschaft nach den für Organe geltenden Grundsätzen auch im Deliktsrecht entsprechen §§ 31, 89 BGB zurechnen lassen

Folie 39

ista
© Baumgart

VIII. Kostenerstattung im Kostenfestsetzungsverfahren - Verteilung der Prozesskosten auf Wohnungseigentümer

1. Kostenfestsetzung bei Vertretung beklagter Wohnungseigentümer durch Verwalter

Der Fall:

Der Kläger hat mehrere Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft angefochten, der die Parteien angehören. Die Beklagten ließen sich durch die Verwalterin der Anlage vertreten, die dafür einen Sondervergütung von 75 € je Stunde erhalten sollte. Die Klage war nur teilweise erfolgreich. In dem rechtskräftigen Urteil wurden dem Kläger 70% der Kosten des Rechtsstreits auferlegt.

Folie 40

ista
© Baumgart

noch Fall:

Die Beklagten haben beantragt, als zu erstattende Kosten des Rechtsstreits 19,35 Arbeitsstunden der Verwaltung zu dem vereinbarten Stundensatz (1.451,25 € netto) und Aufwendungen für vier Schreiben der Verwaltung an die Beklagten (69,90 € netto) nebst Mehrwertsteuer entsprechend der Kostenquote des Urteils festzusetzen.

- BGH (Beschluss vom 7.5.2014 - V ZB 102/13) klärt Streitfrage, in welchem Umfang die Kosten der Prozessführung durch den Verwalter von dem prozessualen Kostenerstattungsanspruch erfasst werden

Folie 41

ista
© Baumgart

- zu den notwendigen/erstattungsfähigen Kosten des Rechtsstreits nach § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, die im Wege der Kostenfestsetzung geltend gemacht werden können, gehört nur der Zeitaufwand, den die Verwalterin auf die Wahrnehmung der Gerichtstermine verwandt hat
- der Aufwand für die Durchsicht der Schriftsätze des Gegners und die Reaktion hierauf ist nicht im Kostenfestsetzungsverfahren erstattungsfähig
- ebenfalls grundsätzlich nicht erstattungsfähig sind die Kosten für die Unterrichtung der einzelnen Wohnungseigentümer durch die Verwalterin (BGH NZM 2009, 517) - Ausnahmefall liegt nicht vor

Folie 42

ista
© Baumgart

- der von den Beklagten geltend gemachte materielle Kostenerstattungsanspruch ist nicht im Rahmen der Kostenfestsetzung nicht zu berücksichtigen, da Tatsachenaufklärung erforderlich ist
- materielle, darüber hinausgehende Erstattungsansprüche lassen sich nur in einem ordentlichen Klageverfahren klären

Folie 43

ista
© Baumgart

2. Prozesskostenverteilung im Verbandsstreit gegen obsiegenden Eigentümer

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, in deren Anlage ein Hotel betrieben wird. In der Eigentümerversammlung vom 5.5.2007 wurde beschlossen, eine Sonderumlage für Brandschutzmaßnahmen zu erheben. Am 17.5.2008 wurde ein Beschluss über die Erhebung einer weiteren Sonderumlage für die Sanierung der Hotelküche. Beide Maßnahmen wurden vor dem Jahr 2009 durchgeführt. Der Kläger zahlte seinen Anteil an den Sonderumlagen nicht. Eine gegen den Kläger gerichtete Klage der Wohnungseigentümergeinschaft in einem Vorprozess auf Zahlung wurde durch Urteil vom 4.2.2010 rechtskräftig abgewiesen.

Folie 44

ista
© Baumgart

noch Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 1.5.2010 wurde u.a. die Jahresabrechnung für 2009 beschlossen, in der die Kosten des geschilderten Rechtsstreits auf alle Wohnungseigentümer anteilig verteilt wurden (TOP 3).

Hiergegen die Anfechtung .

- BGH (Urteil vom 4.4.2014 - V ZR 168/13): macht der Verband gemeinschaftliche Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen, eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers kommt nicht in Betracht; es handelt sich insoweit um Kosten der Verwaltung

Folie 45

ista
© Baumgart

- das bedeutet:

- obsiegt der Verband in dem Prozess, wird die von dem Beklagten geschuldete Kostenerstattung allen Wohnungseigentümern, also auch dem Beklagten, gutgeschrieben
- obsiegt dagegen der Wohnungseigentümer, hat er zwar einen Anspruch auf Erstattung seiner außergerichtlichen Kosten; seinen Anteil an den Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft hat er jedoch - wie die übrigen Wohnungseigentümer auch - endgültig zu tragen

Folie 46

ista
© Baumgart

IX. Reload: Rauchwarnmelder - Installation/ Umsetzung

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Im Hinblick auf die nach § 45 Abs. 6 Hamburgische Bauordnung bestehende Pflicht zur Nachrüstung vorhandener Wohnungen mit Rauchwarnmeldern beschlossen die Wohnungseigentümer den Kauf von Rauchwarnmeldern zur Installation in den Wohnungen sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages. Der Erwerb sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die jährlichen Wartungskosten auf die Eigentumseinheiten verteilt werden.

Der Beschluss wurde nicht rechtzeitig angefochten. Der Kläger begehrt Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses.

Folie 47

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 8.2.2013 - V ZR 238/11) klärt die streitige Rechtslage ansatzweise, aber nicht umfassend
- Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht
 - verpflichtet das Landesrecht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zum Einbau von Rauchwarnmeldern, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG: nach Art. 46 Abs. 4 Satz 3 BayBO richtet sich die Ausstattungsverpflichtung an die "Eigentümer vorhandener Wohnungen"

Folie 48

ista
© Baumgart

- ist Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine geborene Wahrnehmungskompetenz allerdings nur dann, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft
- da die Bauordnungen nur die Ausstattungen von Wohnungen, nicht aber von anderweit genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreiben, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage Teileigentumseinheiten umfasst; die Wohnungseigentümer sind dann aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessen Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG zusteht

Folie 49

ista
© Baumgart

- Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum unabhängig davon, ob sie als wesentliche Bestandteile oder nur als Zubehör anzusehen sind
 - der Einbau von Rauchwarnmeldern ist mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden
 - die Wohnungseigentümer haben es hinzunehmen, dass Zutritt zur Wohnung gewährt werden muss und dass durch den Einbau Sondereigentum (z.B. die Tapete) berührt werden kann, ein hierdurch entstehender Schaden ist nach § 14 Nr. 4 WEG zu ersetzen

Folie 50

ista
© Baumgart

- typischer Einwand: habe bereits Rauchwarnmelder eingebaut
- Beschluss dürfte trotzdem ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen
- BGH (Urteil vom 17.06.2015 - VIII ZR 290/14) hat dies im Verhältnis Vermieter-Mieter so entschieden, dies dürfte als Grundsatz auch auf die Wohnungseigentümer zu übertragen sein
- der Einwand der "Selbstausrüstung" kann dazu führen, dass der Zutritt zur Installation verweigert wird
 - für diesen Fall ist dadurch Vorsorge zu tragen, dass der Verwalter ermächtigt wird, einen Rechtsanwalt zu bestellen und Klage auf Duldung zu erheben

Folie 51

ista
© Baumgart

X. Beschlusskompetenz zur Übernahme gemeinschaftsbezogener Individualansprüche durch die WEG

Der Fall:

Beide Parteien sind Mitglied derselben Wohnungseigentümergeinschaft. In der Wohnung des Beklagten wird Prostitution gewerblich ausgeübt. Die Eigentümer fassten in ihrer Versammlung vom 14.05.2011 mehrheitlich folgenden Beschluss:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die ihnen aus ihrem Eigentum zustehenden Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen der gewerbsmäßigen Prostitution im Objekt (...) gemeinschaftlich durch den Verband (...) geltend gemacht werden sollen.

Folie 52

ista
© Baumgart

Fortsetzung Fall:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche zu den üblichen Rechtsanwaltsgebühren zu beauftragen."

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist jedenfalls bis zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens nicht gegen den Beklagten vorgegangen. Nunmehr verlangt der Kläger von dem Beklagten, es zu unterlassen, seine Wohnung zum Betrieb eines Bordells oder zur sonstigen Ausübung der Prostitution zu nutzen oder die Räumlichkeiten Dritten zum Zwecke des Betrieb eines Bordells oder zur sonstigen Ausübung der Prostitution zu überlassen.

Folie 53

ista
© Baumgart

- BGH (Urteil vom 05.12.2014 - V ZR 5/14) verneint bei dieser Sachlage die Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers
- zwar handelt es sich bei dem Begehren um einen Individualanspruch, der von jedem Eigentümer ohne vorherige Befassung der Eigentümerversammlung gegenüber dem Störer geltend gemacht werden kann
- da der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch Gemeinschaftsbezug hat, konnte die Wohnungseigentümergeinschaft den Individualanspruch durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG an sich ziehen
- damit entfällt die Rechtsverfolgungskompetenz des einzelnen Wohnungseigentümers

Folie 54

ista
© Baumgart

- Bedeutung für Verwalter:
 - Beschluss muss unverzüglich umgesetzt werden
 - bei nicht zeitgerechter Umsetzung oder Unterlassung droht Klage von Wohnungseigentümern gegen den Verwalter auf Umsetzung des Beschlusses

Folie 55

ista
© Baumgart

XI. Der BGH ist auf den Hund gekommen: Leinenzwang oder Freilauf im Gemeinschaftseigentum?

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Diese besteht aus sechs Wohneinheiten, wovon eine im Sondereigentum des Klägers steht. Am 15.01.2013 fand eine Eigentümerversammlung statt. Die mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandte Tagesordnung führte unter TOP 4 "Klarstellung der Beschlüsse zur Hundehaltung" auf. Hierzu fassten die Wohnungseigentümer in der Versammlung mehrheitlich folgende Beschlüsse:

Folie 56

ista
© Baumgart

"Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen die Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z.B. durch Anspringen belästigen."

Hiergegen Beschlussmängelklage.

- BGH (Urteil vom 08.05.2015 - V ZR163/14) klärt diese hoch emotionale Frage der Nutzung des Gemeinschaftseigentums mit gebotenem (juristischen) Ernst

Folie 57

ista
© Baumgart

1. Beschluss ist nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig

- Berechtigung, die Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Rasenfläche durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt aus § 15 Abs. 2 WEG
- der Aufteilungsplan, der der Teilungserklärung beigelegt ist und eine Rasenfläche mit Spielgeräten ausweist, stellt keine bindende, das Spielen von Hunden ausschließende Nutzungsbeschränkung dar,
 - es handelt sich dabei um einen Plan im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, der lediglich den Zweck hat, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und die Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen

Folie 58

ista
© Baumgart

- es handelt sich dabei um einen Plan im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG, der lediglich den Zweck hat, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und die Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich zu machen
 - Aufteilungsplan regelt grundsätzlich nur die räumliche Abgrenzung und nicht die Nutzung der Räumlichkeiten
 - soweit eine Nutzung angesprochen ist, handelt es sich in aller Regel um einen bloßen Nutzungsvorschlag, mit dem keine Nutzungsbeschränkung verbunden ist
- Beschlusskompetenz fehlt auch nicht, weil der Beschluss – in den Auswirkungen einem Sondernutzungsrecht vergleichbar – mit einem Ausschluss von Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einhergeht, denn

Folie 59

ista
© Baumgart

- spielende Hunde auf der Rasenfläche führt nicht zu einem faktischen Ausschluss des Mitgebrauchs durch solche Wohnungseigentümer, die Angst vor freilaufenden Hunden haben oder sich in deren Nähe nicht wohlfühlen
 - gleichzeitiger Aufenthalt objektiv nicht ausgeschlossen
 - Nutzung der Rasenflächen ist zumindest dann möglich, wenn keine Hunde anwesend sind
- das in der Hausordnung enthaltene Verbot der Tierhaltung außerhalb der Wohnung steht der Beschlusskompetenz bereits deshalb nicht entgegen, weil durch den Beschluss nicht eine solche Tierhaltung, sondern lediglich das Spielen von von Hunden auf den Rasenflächen erlaubt

Folie 60

ista
© Baumgart

2. Kein formeller Mangel

- ob der Gegenstand des Beschlusses bei der Einberufung im Sinne des § 23 Abs. 2 WEG hinreichend bezeichnet ist, bestimmt sich nach dem Zweck, den Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, sich der Tagesordnung auf die Versammlung vorzubereiten und zu entscheiden, ob er daran teilnimmt; regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung
- Einladung genügt diesen Anforderungen, zumal die Hundehaltung auf vorangegangenen Eigentümerversammlungen mehrfach Thema war

Folie 61

ista
© Baumgart

3. Kein materieller Mangel

- angegriffene Regelung hat auch einen ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 Abs. 3 WEG zum Inhalt, Beschluss hält sich in den Grenzen des den Wohnungseigentümern eingeräumten Ermessensspielraums
 - kein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Nr. 4 Gefahrhundegesetz Schleswig-Holstein, da Leinenpflicht bei Mehrfamilienhäusern auf Zuwegen, in Treppenhäusern, in Aufzügen, in Fluren oder sonstigen von der Hausgemeinschaft gemeinsam genutzten Räumen besteht
 - Erlaubnis trägt dem Umstand Rechnung, dass tierhaltende Miteigentümer oder Mieter ihre Freizeit gemeinsam mit ihren Hunden gestalten wollen

Folie 62

ista
© Baumgart

- kein Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer, da die Nutzung der Rasenfläche als Hundetoilette untersagt ist und Hundehalter verpflichtet sind, Hundekot unverzüglich und sorgfältig zu entsorgen
- Hunde dürfen Gäste oder Mitbewohner nicht durch Anspringen belästigen, dies bedeutet, der Hundehalter oder eine vertraute Person beim Spielen anwesend sein muss
- keine konkreten Belästigungen (derzeit) ersichtlich
- Bei konkreten Belästigungen kann ungeachtet der im Beschluss enthaltenen Widerrufsmöglichkeit ein abweichender Beschluss gefasst werden

Folie 63

ista
© Baumgart

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Noch Fragen?

rechtsanwalt
vorsitzender richter
am landgericht a.d.

michael baumgart

döll - kollegen
luisenstraße 10 · 64283 darmstadt
fon 06151.50115-10
fax 06151.50115-55
baumgart@doell-rechtsanwalte.de
www.doell-rechtsanwalte.de

Folie 64

ista
© Baumgart