



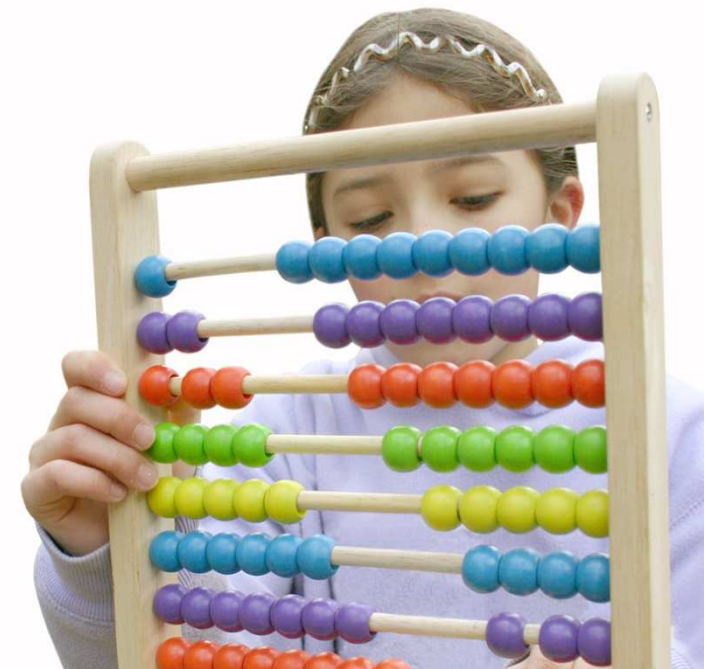
Vom WEG-Verwalter zum Asset Manager
Rechtsprechung – Märkte – Trends

Aktuelle Rechtsprechung des
BGH zum WEG, 7.9.2011

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Agenda

- A. Allgemeines**
- B. WEG-Sachenrecht**
- C. Wohnungseigentümergeinschaft**
- D. Gebrauch**
- E. Kosten**
- F. Verwaltung**
- G. Bauliche Veränderungen**
- H. Versammlung**
- I. Verwalterrecht**



A. Allgemeines

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer bittet den Verwalter Ende Januar 2009 schriftlich um die Übergabe der Abrechnungsunterlagen für das Jahr 2006 mit dem Hinweis, er werde die Unterlagen am 9.2.2009 zurückgeben. Daraufhin übergibt ihm der Verwalter zwei Aktenordner mit den gewünschten Unterlagen. Eine Rückgabe erfolgt trotz mehrfacher Mahnungen nicht. Daraufhin klagt der Verwalter im eigenen Namen auf Herausgabe.

BGH, Urteil v. 15.7.2011, V ZR 21/11

Überlässt der Verwalter einem Wohnungseigentümer Verwaltungsunterlagen zur Prüfung außerhalb seiner Geschäftsräume, kommt regelmäßig ein Leihvertrag zustande mit der Folge, dass der Verwalter die Herausgabe der Unterlagen im eigenen Namen verlangen kann.

Der Fall

Wohnungseigentümer **beschließen**, dass einer von ihnen einen von ihm abgerissenen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Schornstein **wieder aufbauen** soll.

BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 82/10

Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen.

Dies gilt insbesondere, wenn es um die Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung geht.

Der Fall

Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR). Einer der Wohnungseigentümergegenmacht wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend. Dieser beruft sich auf Verjährung.

Das Gesetz: § 548 BGB

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) ...

BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10

§ 548 Abs. 1 BGB ist auf einen Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer wegen der Beschädigung von gemeinschaftlichen Eigentum durch einen Mieter nicht anwendbar ist. Der Anspruch unterliegt der Regelverjährung von drei Jahren.

Der Fall

Nach einer Vereinbarung können Wohnungseigentümer „mit 2/3 Mehrheit“ einen neuen Kostenverteilungsschlüssel beschließen. Unklar ist, **welche Mehrheit** wohl erreicht werden muss.

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 162/10

Verlangt eine Öffnungsklausel eine 2/3-Mehrheit und klärt sie nicht, was der Bezugspunkt sein soll, sind 2/3 aller und nicht nur der in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer erforderlich.

Der Fall

In einer Gemeinschaftsordnung heißt es unter anderem: «Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seinen Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.» Nach der Teilungserklärung gehören zu den Betriebskosten unter anderem die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern obliegen. Weiter heißt es: « ... soweit nicht in dieser Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, bemisst sich der auf jeden Wohnungs- und Teileigentümer entfallende Anteil an den im vorstehenden Absatz bezeichneten Kosten nach dem Verhältnis der im Grundbuch einzutragenden Miteigentumsanteile ... Die Eigentümer können mit 2/3 Mehrheit einen anderen Kostenverteilungsschlüssel beschließen.» 2008 wird Folgendes beschlossen: «Mit sofortiger Wirkung (ab heute) werden die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und Balkontüren der Wohnungen von demjenigen Eigentümer getragen, der Eigentümer der jeweiligen Wohnung ist, zu dem die Fenster und Balkontüren gehören ... Die vorstehende Regelung ist nur eine Kostentragungsregelung. Die Zuständigkeit für die Instandhaltungsmaßnahme selbst, deren Durchführung und Umsetzung sowie Entscheidung über die Durchsetzung verbleibt bei der Wohnungseigentümergeinschaft.»

BGH, Urteil vom 10.6.2011, V ZR 2/10

Für einen auf einer Öffnungsklausel beruhenden Beschluss bedarf es bei Änderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels keines sachlichen Grundes.

B. WEG-Sachenrecht

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen 2007, die Heizungsanlage inklusive Steigleitungen wegen ihres Alters zu erneuern. 2008 beschließen sie die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und eine ergänzende Prüfung des Erneuerungskonzepts. 2009 beschließen sie auf Grundlage der bereits gefassten Beschlüsse schließlich den Beginn der Arbeiten sowie eine Sonderumlage von 110.000 EUR, deren Fälligkeit und deren Durchsetzung. Gegen diesen Beschluss wendet sich ein Wohnungseigentümer. Er wendet ein, die Vornahme der Erneuerung zum vorgesehenen Zeitpunkt sei technisch nicht zwingend. Die Erneuerung dürfe ferner nur vorgenommen werden, wenn die Instandhaltungsrücklage soweit aufgefüllt sei, dass die Maßnahme daraus bezahlt werden könne.

BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10

Die Heizzentrale und die Steigleitungen einer Zentralheizung stehen im Gemeinschaftseigentum. Ihre altersbedingte vollständige Erneuerung ist als modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 und 4 WEG möglich.

Der Fall

Berliner Wohnungseigentümer beschließen, in den Wohnungen die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen zu erneuern. Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor, weil nach der Teilungserklärung die Heizkörper und von der Anschlussstelle an die Leitungen im Sondereigentum stünden. AG und LG weisen die Klage ab: Eine Zentralheizungsanlage stehe mit allen ihren Bestandteilen im Gemeinschaftseigentum. Das gelte auch für die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen und die dazu gehörigen Anschlussleitungen.

BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Der Fall

Nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan umfasst ein Sondereigentum zwei Kellerräume nebst Sondernutzungsrechten an abgesenkten Flächen, die den Räumen außerhalb der Kellerwände vorgelagert sind. Die Räume sind indes anders als vorgesehen errichtet worden. Der eine der beiden Räume ist mit einem Türdurchbruch versehen, beim anderen Raum sind die Außenwände teilweise entfernt worden. Die «Räume» sind allerdings noch erkennbar und gegen das Gemeinschaftseigentum abgrenzbar.

BGH, Urteil v. 20.5.2011, V ZR 99/10

Ein im Aufteilungsplan vorgesehene Sondereigentum gelangt zur Entstehung, wenn es gegen sonstiges Sondereigentum und gegen das Gemeinschaftseigentum eindeutig abgrenzbar ist.

C. Wohnungseigentümergeinschaft

Der Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft **klagt im eigenen Namen** gegen einen Dritten als Schadenersatz Kosten für die Unterhaltung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Straße ein.

Das Gesetz: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

[...] Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. [...]

BGH, Urteil v. 17.12.2010, V ZR 125/10

Zahlungsansprüche, die auf einer – nicht notwendig rechtswidrigen – Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums beruhen, sind im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gemeinschaftsbezogen.

D. Gebrauch

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer vermietet seine Eigentumswohnung zur kurzfristigen Vermietung an bis zu vier Feriengäste. Die Wohnungseigentümer streiten, ob dieses zulässig ist.

Das Gesetz: § 13 WEG

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) 1 Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. 2 An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 72/09

Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.

BGH, Urteil v. 12.11.2010, V ZR 78/10

Ein Wohnungseigentümer hat die kurzfristige Vermietung seiner Wohnung an Feriengäste nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB zu unterlassen, wenn diese Nutzung entweder keine Wohnnutzung ist und sich auch nicht in dem durch den Wohnzweck vorgegebenen Rahmen hält oder wenn sie zwar Wohnnutzung ist, den anderen Wohnungseigentümern aber durch diese Nutzung als solche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

E. Kosten

Der Fall

Ein Miteigentümer wendet ein, kein Hausgeld zu schulden, weil sein Sondereigentum **nicht wirksam** entstanden ist.

BGH, Urteil v. 20.5.2011, V ZR 99/10

Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes finden auf die Rechte und Pflichten der Inhaber isolierter Miteigentumsanteile Anwendung.

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen in 2009 der Jahresabrechnung für 2008 andere, als die bislang geltenden Umlageschlüssel zu Grunde zu legen. Der Wirtschaftsplan für 2008 wird gerichtlich für ungültig erklärt.

Streitig ist nun, ob eine «rückwirkende» Beschlussfassung zulässig ist.

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 162/10

Die rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führt, ist grundsätzlich unzulässig. Eine rückwirkende Änderung kann nur ausnahmsweise und bei Vorliegen besonderer Umstände hingenommen werden, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt. Geht es um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, ist eine Rückwirkung hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat.

Der Fall

In einer WEG-Anlage werden die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Gegenüber einer Umlage nach Wohn- oder Nutzflächenanteilen hat ein seine Einheit zu Wohnzwecken vermietender Teileigentümer je nach Berechnung eine Mehrbelastung zwischen 70 % und 94%. Der Teileigentümer beantragt vor diesem Hintergrund, dass die Betriebskosten grundsätzlich nach Wohnfläche umgelegt werden. Erfolglos. Den seinen Antrag ablehnenden Beschluss ficht er deshalb an. Außerdem beantragt er, die anderen Wohnungseigentümer zu verurteilen zuzustimmen, dass die Betriebskosten nach Wohnflächen verteilt werden, hilfsweise nach Nutzflächen.

BGH, Urteil v. 17.12.2010, V ZR 131/10

Eine Klage auf Änderung des Umlageschlüssels für die Betriebskosten ist auf § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG zu stützen.

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen, die Betriebskosten für Schornstein-feger/Emissionsmessung, die Reinigung der Tiefgarage und Gehwege, die Betriebskosten der Tiefgarage sowie des Kabelfernsehens und die Verwaltungskosten künftig statt nach Wohnfläche nach Einheiten umzulegen. Auf der Grundlage der neuen Schlüssel werden die Jahresabrechnung 2008 und der Wirtschaftsplan 2010 beschlossen. Hiergegen geht ein Wohnungseigentümer vor.

Das Gesetz: § 16 Abs. 3 WEG

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.

BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10

Bei der Änderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG steht den Wohnungseigentümern ein weiter Gestaltungsspielraum zu.

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen, dass einer von ihnen, der unrechtmäßig eine bauliche Veränderung vorgenommen hat, diese auf seine Kosten beseitigen muss.

Das Gesetz: § 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. [...]

BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 82/10

§ 16 Abs. 4 WEG lässt nur eine am Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs orientierte Kostenverteilung zu.

Der Fall

Nach einer Vereinbarung sind die Betriebskosten und die auf die Instandhaltungsrückstellung zu entrichtenden Beiträge im Verhältnis der Wohnflächen umzulegen. Die Teilungserklärung enthält eine Öffnungsklausel. Der Wohnflächenschlüssel kann danach „von der Wohnungseigentümerversammlung mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit“ geändert werden. Hiervon machen die Wohnungseigentümer auch Gebrauch. Sie beschließen, die Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung künftig nach Einheiten umzulegen.

Das Gesetz: § 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. [...]

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 162/10

Der Kostenverteilungsschlüssel für die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung kann nicht nach § 16 Abs. 4 WEG geändert werden.

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer greift einen bereits vollzogenen Beschluss an. Zur Begründung seines Rechtsschutzbedürfnisses macht er geltend, eine erfolgreiche Anfechtung habe seine Kostenfreistellung gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG in direkter oder analoger Anwendung zur Folge.

Das Gesetz: § 16 Abs. 6 WEG

1 Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. 2 Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

BGH, Urteil v. 13.5.2011, V ZR 202/10

Ein Wohnungseigentümer, der einem Beschluss über eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung nicht zugestimmt hat, wird nach erfolgreicher Beschlussanfechtung auch dann nicht in analoger Anwendung von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den Kosten befreit, wenn die Maßnahme bereits durchgeführt ist und nicht rückgängig gemacht werden kann.

F. Verwaltung

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen, einem störenden Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum zu entziehen. Streitig ist, ob bei einer gegen diesen Beschluss gerichteten Anfechtungsklage zu prüfen ist, ob der Störer vorher abgemahnt wurde.

Das Gesetz: § 18 WEG

[...]

Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstößt. [...]

Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 WEG sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

BGH, Urteil v. 8. Juli 2011, V ZR 2/11

Im Rahmen einer gegen einen Entziehungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage ist zu prüfen, ob dem Beschluss die erforderliche Abmahnung vorausgegangen ist.

Der Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich in einer finanziell schwierigen Lage, die durch hohe Hausgeldrückstände von Wohnungseigentümern einerseits und durch unbezahlte Lieferungen und Abgaben sowie ausstehende Wohngeldabrechnungen andererseits gekennzeichnet ist. Ein Wohnungseigentümer führt diese Situation auf Defizite des Verwalters zurück. Auf seine Klage hin beruft das Amtsgericht den Verwalter ab und bestellt V als „Notverwalter“ für die Dauer von zwei Jahren, längstens bis zur Abänderung des Urteils durch das Rechtsmittelgericht. Die Berufung weist das Landgericht mit der Maßgabe zurück, dass die Notverwaltung auch bei der - inzwischen erfolgten - Neuwahl eines Verwalters endet. Dagegen wendet sich der Revisionskläger mit der zugelassenen Revision.

Das Gesetz: § 21 Abs. 4 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

BGH, Urteil v. 10.6.2011, V ZR 146/10

Jeder Wohnungseigentümer hat nach § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Bestellung eines Verwalters.

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen, auf die Instandhaltungsrücklage im Jahre 2009 sukzessive insgesamt 5.000 EUR zu zahlen. Den Antrag, den Betrag im Wege einer Sonderumlage sofort zu erheben (= «Einmalbetrag»), lehnen sie ab.

Das Gesetz: § 21 Abs. 5 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

[...]

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

[...]

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10

Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung der Höhe der Instandhaltungsrückstellung und bei der Bestimmung des Zeitraums, in welchem sie aufgebracht werden soll, in den Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung ein Ermessen.

G. Bauliche Veränderungen

Der Fall

In einer Eigentümerversammlung wird der Antrag auf Genehmigung des Einbaus einer Videokamera im Klingeltableau abgelehnt. Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig und verurteilt die anderen Wohnungseigentümer, den Einbau zu genehmigen. Das Landgericht weist die Klage hingegen ab. Gegen die Entscheidung des Landgerichts richtet sich die Revision zum Bundesgerichtshof.

Das Gesetz: § 22 Abs. 1 WEG

1Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

2Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

BGH, Urteil v. 8.4.2011, V ZR 210/10

Der nachträgliche Einbau einer Videoanlage im gemeinschaftlichen Klingeltableau kann gemäß § 22 Abs. 1 WEG verlangt werden, wenn die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aktiviert wird, eine Bildübertragung allein in die Wohnung erfolgt, bei der geklingelt wurde, die Bildübertragung nach spätestens einer Minute unterbrochen wird und die Anlage nicht das dauerhafte Aufzeichnen von Bildern ermöglicht.

Der Fall

Eine WEG-Anlage besteht aus mehreren Reihenhäusern. Ursprünglich teilten sich jeweils zwei Reihenhäuser einen Schornstein. Der Schornstein lief mittig zwischen den Häusern vom Keller bis zum Dach, hatte nur einen Zug hatte und ragte jeweils ca. 25 cm tief in die Häuser hinein. Die Wohnungseigentümer beschlossen im Laufe der Zeit, die Schornsteine zu verschließen und die dazugehörigen Dachleitern abzureißen. Ein Wohnungseigentümer baute den in «sein» Haus hineinragenden Schornstein zurück und verfüllte diesen. Sein Nachbar äußert jetzt den Wunsch, wieder einen Schornstein zu haben. Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, dass die Schornsteine wieder zur Nutzung geöffnet werden können.

Das Gesetz: § 22 Abs. 2 WEG

1 Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. 2 Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 82/10

Die von § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 Abs. 1 BGB gibt Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes.

H. Verwalterrecht

Der Fall

1998 wird V zum Verwalter für die Dauer von fünf Jahren bestellt. V bleibt Verwalter auch nach Ablauf der ersten Amtsperiode am 30.4.2003 tätig, weil alle Beteiligten die Notwendigkeit einer Neubestellung übersehen hatten. Dieses Versehen fiel in einem parallelen Rechtsstreit auf. Daraufhin lud die Vorsitzende des Beirats der Wohnungseigentümergeinschaft mit Schreiben vom 2.4.2009 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung auf den 20.4.2009 ein, in der unter Tagesordnungspunkt 3 die Verwalterbestellung, der Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht behandelt werden sollen. Zum Tagesordnungspunkt 3 heißt es in der Einladung, V solle auf der Grundlage eines Angebots für einen Verwaltervertrag ab dem 21.4.2009 erneut zum Verwalter bestellt und mit einer Vollmacht nach dem der Einladung beigefügten Muster versehen werden. Auf der Eigentümerversammlung beschließen die Wohnungseigentümer V auf der Grundlage seines Angebots für den Verwaltervertrag mit einigen inhaltlichen Änderungen erneut für die Dauer von fünf Jahren zum Verwalter zu bestellen.

Das Gesetz: § 23 Abs. 2 WEG

Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10

Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte auf der Eigentümerversammlung vorbereitet.

Der Fall

Die Parteien streiten darüber, ob Ladungsmängel zur Anfechtbarkeit oder zur Nichtigkeit eines dennoch gefassten Beschlusses führen.

BGH, Urteil v. 20.5.2011, V ZR 99/10

Fehler in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung sind Mängel, die nur zur Anfechtbarkeit führen können.

Der Fall

In einer Anlage gibt es nur zwei Eigentümer (W1 und W2), aber keinen Verwalter. Die Eigentümer einigen sich schriftlich, dass am 28.1.2009 in den Kanzleiräumen des Anwalts von W1 eine «Voll-/Universalversammlung ... unter Verzicht auf die formellen Einberufungsvoraussetzungen» stattfinden solle. Die von W1 vorgeschlagene Tagesordnung erweitert W2 mit Schreiben vom 20.1.2009 um wesentliche Punkte. Am 26.1.2009 sagt W1 die Eigentümerversammlung ab; er sei zu kurzfristig über die Wünsche von W2 informiert worden. Daraufhin teilt W2 mit, dass die Eigentümerversammlung dennoch durchgeführt werde. Als am 28.1.2009 weder W1 noch sein Anwalt am Versammlungsort anwesend ist und W2 der Zutritt zum Versammlungsraum verwehrt wird, «verlegt» W2 - unter Hinterlassung einer entsprechenden Mitteilung - die Eigentümerversammlung. Dort findet eine halbe Stunde später eine Versammlung in Abwesenheit von W1 statt. W2 fasst auch eine Reihe von Beschlüssen.

BGH, Urteil v. 10.6.2011, V ZR 222/10

Eigentümer sind berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, sofern die Einberufung einvernehmlich durch alle Wohnungseigentümer erfolgt. Eine Eigentümerversammlung kann nur vom Einberufenden abgesagt oder zu einem anderen Ort einberufen werden.

Der Fall

In einer WEG-Anlage ist Folgendes vereinbart: «Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung obigen Beschlusses.» Vor diesem Hintergrund beschließen die Wohnungseigentümer, einen Wohnungseigentümer, der mit seinen Hausgeldzahlungen mehr als einen Monat in Verzug ist, das Stimmrecht zu entziehen und ihn von der Versammlung auszuschließen. Der so Geschasste klagt: Die Entziehung des Stimmrechts und sein Ausschluss von der Versammlung seien rechtswidrig.

BGH, Urteil v. 10.12.2010, V ZR 60/10

Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden.

I. Versammlung

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer verlangt vom Verwalter, dass er ihm Kopien näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen übersendet.

BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

Der Fall

Ein Wohnungseigentümer verlangt vom Verwalter Auskünfte zur Jahresabrechnung 2007 und zum Wirtschaftsplan 2009.

BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zu der Jahresabrechnung und zu dem Wirtschaftsplan steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines einzelnen Eigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser allein die Auskunft verlangen. Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn betreffen.

Der Fall

Ein Verwalter richtet bei seiner Bank im eigenen Namen ein Konto ein. Über dieses Konto - ein offenes Treuhandkonto - wickelt er den Zahlungsverkehr für die Wohnungseigentümergeinschaft ab. Der Verwalter überzieht das Treuhandkonto und nimmt so einen Überziehungskredit auf. Er verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft, dass ihn diese von den Darlehensverbindlichkeiten freistellt.

BGH, Urteil v. 28.2.2011, V ZR 197/10

Eine gesetzliche Befugnis zur Kreditaufnahme bei der Besorgung der Geschäfte der Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft steht dem Verwalter nicht zu. Für eine Kreditaufnahme bedarf ein Verwalter eines ihn ermächtigenden oder genehmigenden Beschlusses.

Der Fall

Wohnungseigentümer streiten darüber, ob die Genehmigung der Jahresabrechnung Bedeutung für etwaige gegen den Verwalter gerichtete Schadensersatzansprüche hat.

BGH, Urteil vom 4.3.2011, V ZR 156/10

Genehmigen Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung, liegt darin keine schlüssige Entlastung.

Der Fall

Der Vorsitzende eines Verwaltungsbeirats lädt zulässiger Weise zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein. Auf dieser soll der bislang die Anlage verwaltende, wegen Ablaufs der Beststellungszeit aber nicht mehr formell amtierende Verwalter auf Grundlage seines Angebots für einen Verwaltervertrag erneut bestellt werden. Der bisherige Verwalter wird auf der außerordentlichen Versammlung wiederbestellt. Andere Angebote liegen nicht vor.

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10

Vor der Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters sind grundsätzlich Angebote von mehreren Verwaltern einzuholen. Etwas anders gilt in der Regel für die Wiederbestellung des amtierenden Verwalters.

... noch ein Wort zu Richtern

BFH, Beschluss vom 17. 2. 2011, IV B 108/09



Ein Gericht ist nicht vorschriftsmäßig besetzt, wenn ein Richter während der mündlichen Verhandlung schläft. Dass diese Voraussetzungen vorliegen, kann im Allgemeinen angenommen werden, wenn sichere Anzeichen für das Schlafen wie beispielsweise tiefes, hörbares und gleichmäßiges Atmen oder gar Schnarchen oder eindeutige Anzeichen von fehlender Orientierung gerügt werden. Ein Richter kann dem Vortrag während der mündlichen Verhandlung hingegen auch mit (vorübergehend) geschlossenen Augen und geneigtem Kopf folgen. Dass ein Richter die Augen bei zur Seite geneigtem Kopf geschlossen hält und teilnahmslos wirkt, reicht in der Regel nicht zur Rüge.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!