

Mandantenrundschriften Dezember 2013**WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT****1. Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung:**

Nach dem Urteil des BGH vom 30.11.2012, Az.: V ZR 234/11, müssen Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung den Gleichbehandlungsgrundsatz beachten. Dieser lässt Differenzierungen nur dann zu, wenn dafür ein ausreichender Sachgrund besteht. Ist ein solcher nicht ersichtlich, muss für eine Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer Sorge getragen werden.

Beispiele sind: Beseitigungsansprüche gegen Wohnungseigentümer (Parabolantennen), Herausgabeansprüche gegen Wohnungseigentümer von Gemeinschaftseigentum, etc.

2. Kabelweiterleitung verletzt nicht immer die Urheberrechte:

Leitet eine Wohnungseigentümergeinschaft mittels einer Gemeinschaftsantenne aufgefangene Rundfunkprogramme über ein Kabelnetz nur an die einzelnen Mitglieder der Eigentümergeinschaft weiter, stellt dies unabhängig von der Anzahl der Wohnungen (hier: 343) keine lizenzpflichtige Kabelweiterleitung im Sinne der §§ 20, 20b Urhebergesetz dar, wenn sich die Wohnungen in einem einheitlichen Gebäude befinden und die Mitglieder der Eigentümergeinschaft sozial miteinander verbunden sind.

Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 20.02.2013, Az.: 21 O 16054/12, diese Entscheidung insbesondere damit begründet, dass trotz Größe der WEG dennoch eine gewisse soziale Verbindung der WEG-Mitglieder, beispielsweise durch jährliche Feste, gemeinschaftliche Bade- und Saunagänge und damit eine interne Sozialstruktur besteht, sodass der Begriff „Öffentlichkeit“, der für die urheberrechtlichen Ansprüche maßgeblich war, vorliegend nicht auf die WEG zutrifft. Vielmehr handle es sich nach Auffassung des Landgericht München I bei der WEG um einen begrenzten privaten Kreis. Die Kabelweiterleitung bleibt dann in diesem Fall vergütungs- und lizenzfrei.

M. E. darf aus dieser Entscheidung nicht abgeleitet werden, dass die Weiterleitung in einer Wohnungseigentümergeinschaft keine lizenzpflichtige Kabelweiterleitung im Sinne der §§ 20, 20b Urhebergesetz darstellt. Dies gilt eben nur aufgrund der in vorbezeichneter WEG bestehenden Besonderheiten.

3. Verwalter einer WEG ist nicht automatisch zum Handeln im Bauprozess befugt:

In einem baurechtlichen Nachbarstreit ist der WEG-Verwalter ohne einen Ermächtigungsbeschluss der Wohnungseigentümer in der Regel nicht berechtigt, einen Antrag nach § 80a III VwGO durch einen von ihm beauftragten Rechtsanwalt stellen zu lassen.

4. Keine Zweckbestimmung durch Aufteilungsplan:

Nach Urteil des BGH vom 16.11.2012, Az.: V ZR 246/11, stellen Raumbezeichnungen im Aufteilungsplan eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar.

5. Eigentümerwechsel muss dem Verwalter angezeigt werden:

Nach Beschluss des Landgericht München I vom 22.02.2013, Az.: 36 T 1970/13, obliegt es im Falle des Verkaufs eines Sondereigentums dem Verkäufer oder dem Erwerber, dem Hausverwalter die Umschreibung des Eigentums in geeigneter Form nachzuweisen.

Allein die Mitteilung an die Hausverwaltung, das Sondereigentum sei „verkauft“ worden, verpflichtet den Verwalter nicht, vor der Eigentümerversammlung einen Grundbuchauszug dieser Einheit einzuholen.

Lädt der Hausverwalter aufgrund einer unterbliebenen oder nicht in geeigneter Form erfolgten Mitteilung irrtümlich den ehemaligen Eigentümer zur Versammlung ein, liegt kein Ladungsmangel vor. Eine Anfechtungsklage kann hierauf nicht mit Erfolg gestützt werden.

Fraglich ist, ob diese Entscheidung auch auf andere Fälle, so beispielsweise der Geltendmachung von Wohngeldrückständen zu übertragen ist. Hieran bestehen m. E. erhebliche Zweifel.

6. Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Beschlussfassung:

Nach Urteil des Landgericht München I vom 16.01.2013, Az.: 18 O 1668/11, kann der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums „an sich ziehen“. Die Berechtigung hierzu ergibt sich daraus, dass auch die Verfolgung der Gewährleistungsansprüche seitens der Wohnungseigentümergeinschaft (in großem Umfang) auf den Verband übertragen werden kann.

Anzumerken ist, dass die Frage der Abnahme durch einen Beschluss der WEG heftig umstritten ist.

7. Wohnungseingangstüren sind Gemeinschaftseigentum:

Mit Urteil des BGH vom 25.10.2013, Az.: V ZR 212/12, wurde entschieden, dass Wohnungseingangstüren nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers stehen, sondern zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer sind. Dies gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet.

8. Beschlussablehnung in der WEG-Versammlung ohne Sachbehandlung ist Rechtswidrig.

Nach Urteil des Landgericht München I vom 22.04.2013, Az.: 1 S 5114/12 WEG, üben die Eigentümer das ihnen zustehende Ermessen nicht ordnungsgemäß aus, wenn sie einem Eigentümer keine Gelegenheit geben, die Gründe für den von ihm gestellten Antrag auf Verwalterabberufung in der Versammlung vorzutragen, weshalb diese Gründe auch nicht in die Entscheidungen der übrigen Eigentümer einbezogen werden konnten.

9. Prüfung des genauen Zeitpunkts des Eigentumsübergangs bei Veräußerung:

Nach Urteil des Amtsgericht Bonn vom 07.06.2013, Az.: 27 C 43/13, trifft den Verwalter bei erteilter Einzugsermächtigung für die laufenden Hausgelder keine Verpflichtung, diese Einzugsermächtigung nicht mehr auszuführen, wenn ihm vom Verkäufer angezeigt wird, dass die Eigentumswohnung veräußert worden ist. Er ist nicht zur Überwachung des jeweiligen Eigentumsübergangs verpflichtet.

Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass u. E. Zweifel bestehen, ob dies auch für den Fall der gerichtlichen Geltendmachung von Wohngeldansprüchen gegen den Eigentümer gilt.

10. Sanierung muss anerkannten Regeln der Technik entsprechen:

Nach dem Urteil des BGH vom 24.05.2013, Az.: V ZR 182/12, genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemeinen Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen daher grundsätzlich „DIN-gerecht“ auszuführen.

11. Beschluss über Einbau von Rauchwarnmeldern zulässig:

Nach dem Urteil des BGH vom 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11, können die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.

Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

12. Überwachung des Eingangsbereichs durch Videokamera zulässig:

Nach dem Urteil des BGH vom 24.05.2013, Az.: V ZR 220/12, kann der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mitüberwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung unter Berücksichtigung von § 6b BDSG inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt.

13. Inhaltlich unbestimmter WEG-Beschluss ist nichtig:

Nach Urteil des Landgericht Berlin vom 05.05.2013, Az.: 55 S 52/12 WEG, wirken WEG-Beschlüsse auch ohne Eintragung wie Grundbucheintragungen für und gegen Rechtsnachfolger und müssen deswegen bestimmt sein.

Unklare Eigentümerbeschlüsse können ausgelegt werden, wobei die Auslegung wegen der Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern entsprechend den Regelungen für Grundbucheintragungen aus sich heraus objektiv und normativ erfolgen muss. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.

Wenn die Errichtung eines Müllplatzes ohne weitere Angaben zu Standort, Fläche, Höhe, Material, etc. beschlossen wird, ist der Beschluss inhaltlich unbestimmt und nichtig.

Bitte beachten Sie, dass ein unbestimmter Beschluss dann ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, wenn er zwar nicht nichtig ist, als er eine ausführbare Regelung nicht erkennen lässt, sondern aus sich heraus unbestimmt ist.

In diesem Falle kann dieser unbestimmte, wenn auch nicht nichtige Beschluss, binnen Monatsfrist angefochten werden.

Bitte formulieren Sie daher Ihre Beschlüsse, wie beispielsweise insbesondere Instandhaltungsbeschlüsse, sorgfältig.

14. Keine Übertragung der Verwalterstellung durch Umwandlung:

Nach Urteil des Landgericht Frankfurt/Oder vom 27.11.2012, Az.: 6a S 98/11, kann die Verwalterstellung einer zur WEG-Verwalterin bestellten GmbH nicht nach Abspaltung des verwaltenden Unternehmensteils durch Verschmelzung auf eine andere GmbH übertragen werden.

Einer Übertragung der Verwalterstellung nach § 132 I 1 UmwG ohne zustimmenden Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer steht § 26 I 5 WEG entgegen.

Wird die Wohnungseigentümerversammlung von einer nicht dazu ermächtigten Person geleitet, sind die in der Versammlung gefassten Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit anfechtbar.

15. Bei Wahl eines neuen WEG-Verwalters sind die Angebote den Eigentümern vorher zu übersenden.

Nach Urteil des Landgericht Köln vom 31.01.2013 sind vor der Bestellung eines neuen Verwalters Konkurrenzangebote einzuholen, wobei es keine feste Größe hinsichtlich der Anzahl der einzuholenden Angebote gibt. Diese sind den einzelnen Wohnungseigentümern vor der Versammlung zugänglich zu machen.

Ein Ermächtigungsbeschluss, mit dem der Verwaltungsbeirat beauftragt und bevollmächtigt wird, den Verwaltervertrag auszuhandeln und namens der Wohnungseigentümer zu unterzeichnen und Vollmacht zu erteilen, ist unzulässig, wenn er keine Einschränkung der Ermächtigung enthält. Die Wohnungseigentümer müssen zumindest die Vertragslaufzeit des Verwaltervertrages und die Vergütung des Verwalters kennen. Diese Eckdaten müssen vom Ermächtigungsbeschluss umfasst sein.

16. Grillverbot durch Mehrheitsbeschluss:

Nach Urteil des Landgericht München I vom 10.01.2013, Az.: 36 S 8058/12 WEG, kann die Eigentümerversammlung in einer Hausordnung auch eine solche Nutzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum durch Mehrheitsbeschluss verbieten, die nicht unbedingt mit Beeinträchtigungen verbunden ist, die über das in § 14 I WEG bestimmte Maß hinaus gehen. Hierzu gehört ein absolutes Verbot des Grillens mit offener Flamme.

17. Keine Begründung von Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes:

Nach Urteil des BGH vom 26.10.2012, Az.: V ZR 57/12, kann durch die Teilungserklärung Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden. Die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zugunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.

18. Gemeinschaftliches Eigentum von Versorgungsleitungen:

Nach Urteil des BGH vom 26.10.2012, Az.: V ZR 57/12, stehen Versorgungsleitungen, die wesentlicher Bestandteil des Gebäudes sind, zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Dies gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.

19. Bauliche Veränderung durch bunte Fassadengestaltung:

Nach Urteil des Landgericht München I vom 20.09.2012, Az.: 36 S 1982/12 WEG, bedarf die Veränderung des Erscheinungsbildes einer einheitlich hellgelben Fassade durch die Anbringung von orangefarbenen Streifen, die sich in jedem Stockwerk über 6 Balkone (3 pro Haushälfte) erstrecken, der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Das Landgericht München I hat mit dieser Entscheidung bei farblicher Umgestaltung der Fassade eine modernisierende Instandhaltung im Sinne von § 22 III i.V.m. § 22 V 2 WEG abgelehnt und darin eine bauliche Veränderung nach § 22 I WEG gesehen, die der Zustimmung aller Eigentümer vorliegend bedarf.

20. Bauliche Veränderung bei Ersetzung Balkonbrüstung aus Holz durch Glas und Stahl:

Gem. Urteil des BGH vom 14.12.2012, Az.: V ZR 224/11, bedarf eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage, die weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen ist, als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (vorliegend Austausch Balkonbrüstung).

21. Modernisierungs- oder bauliche Maßnahme bedarf Kosten-/Nutzenanalyse:

Gem. Urteil des BGH vom 14.12.2012, Az.: V ZR 224/11, kann eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.

Dies setzt voraus, dass die Maßnahmen aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen. An einer solchen sinnvollen Neuerung wird es u. a. dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zum erzielbaren Vorteil stehen.

22. Vorlage der Eigentümerliste durch Verwalter bei Anfechtungsklage:

Gem. Urteil des BGH vom 14.12.2012, Az.: V ZR 162/11, muss das Gericht für Wohnungseigentumssachen dem Verwalter im Verfahren nach § 43 IV WEG (Anfechtungsklage) aufgeben, eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen. Im Weigerungsfall muss der Verwalter hierzu durch Ordnungsmittel angehalten werden. Keinesfalls darf die Säumnis des Verwalters zur Abweisung der Anfechtungsklage als unzulässig führen.

23. Mitwirkung aller Wohnungseigentümer bei Veräußerung des gemeinschaftlichen Eigentums:

Gem. Urteil des BGH vom 12.04.2013, Az.: V ZR 103/12, ist die Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums keine Verwaltung, die nach § 21 III WEG beschlossen oder im Sinne von § 10 II 2 WEG vereinbart werden kann. Der Anspruch gegen einen Wohnungseigentümer, einer Veräußerung zuzustimmen, folgt auch nicht aus § 745 II BGB. Er kann sich allerdings ausnahmsweise aus dem Gemeinschaftsverhältnis nach Treue und Glauben gem. § 242 BGB ergeben.

Grundsätzlich bedarf die Veräußerung von gemeinschaftlichem Eigentum daher der Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer in Form des § 4 WEG.

24. Anleinplicht von Hunden in der Wohnungseigentumsanlage:

Gem. Urteil des Amtsgericht München vom 21.03.2013, Az.: 484 C 18498/12 (nicht rechtskräftig), folgt aus dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot zwischen den Wohnungseigentümern die Pflicht der Hundehalter, ihren Hund nur angeleint auf dem Gelände und im Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft auszuführen. Diese Pflicht muss nicht erst durch einen Mehrheitsbeschluss begründet werden, sondern besteht von vorneherein.

25. Keine Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände des Voreigentümers:

Gem. Urteil des BGH vom 13.09.2013, Az.: V ZR 209/12, begründet das in § 10 I 2 ZVG enthaltene Vorrecht kein dingliches Recht der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 10 I 2 ZVG enthält lediglich eine Privilegierung schuldrechtlicher Ansprüche sowohl im Zwangsversteigerungsverfahren, als auch – i.V.m. § 49 InsO – im Insolvenzverfahren. Aus dem Wortlaut von § 10 I 2 ZVG ergibt sich nicht, dass ein neues dingliches Recht eingeführt werden sollte.

26. Verwirkung von Herausgabeansprüchen gegen Miteigentümer:

Nach dem Urteil des Landgericht München I vom 12.09.2013, Az.: 36 S 23656/12, kommt eine Verwirkung von Unterlassungs- und Herausgabeansprüchen unter Miteigentümern im Regelfall nicht in Betracht.

Auch der Zustandsstörer kann zur Beseitigung / Unterlassung verpflichtet sein.

Die falsche Anordnung von Kellerabteilen fällt nicht unter § 912 BGB (Duldungspflicht bei Überbau).

27. Verwalter darf bei Anfechtungsklage Anwalt beauftragen:

Nach dem Urteil des BGH vom 05.07.2013, Az.: V ZR 241/12, kann der Verwalter nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage die beklagten Wohnungseigentümer aufgrund der gesetzlichen Vertretungsmacht gem. § 27 II 2 WEG im Außenverhältnis umfassend vertreten und einen Rechtsanwalt beauftragen.

28. Kein Ladungsmangel bei fehlender Mitteilung der Anschrift:

Nach Urteil des BGH vom 05.07.2013, Az.: V ZR 241/12, muss der Eigentümer sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen, wenn er seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mitteilt und aus diesem Grunde ohne Verschulden des Verwalters eine Ladung misslingt. In der Versammlung gefasste Beschlüsse können dann nicht wegen der unterbliebenen Ladung angefochten werden.

Unter dem TOP „Verwalterabrechnung 2008 – Erläuterung der Abrechnung“ kann die Abrechnung beschlossen werden.