

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

DR. NIETSCH & KROLL
Rechtsanwälte



Referent:

Sebastian Kroll
Rechtsanwalt & Lehrbeauftragter
Sozius Kanzlei Dr. Nietsch & Kroll
Hamburg | München



Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien
Deutscher Anwaltverein

Spaldingstraße 110 B | 20097 Hamburg
Tel.: +49 40 23 85 69-0 | Fax: +49 40 23 85 69-10
rechtsanwaelte@nkr-hamburg.de
www.nkr-hamburg.de



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats – Kandidatenmangel

▪ Worum geht es?

Eine Eigentümergemeinschaft wählt einen Verwaltungsbeirat, der jedoch nur aus zwei Mitgliedern besteht, weil kein weiterer Wohnungseigentümer kandidiert.

Die Wahl des Verwaltungsbeirats wird angefochten.

Mit Erfolg?

(BGH, Urteil vom 05.02.2010 – V ZR 126/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats - Kandidatenmangel

▪ Wie entscheidet der Bundesgerichtshof?

Ja! Die Anfechtungsklage hat Erfolg.

- *Es besteht zwar eine Beschlusskompetenz.*
- *Soweit nicht etwas anderes durch eine Vereinbarung oder eine Öffnungsklausel zugelassen ist, widerspricht ein von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichender Beschluss jedoch der ordnungsmäßigen Verwaltung.*
- *Unerheblich ist, dass kein weiterer „Kandidat“ zur Verfügung stand.*

(BGH, Urteil vom 05.02.2010 – V ZR 126/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Grenze zulässiger Nutzung I – Was ist ein „Laden“?

▪ Was ist geschehen?

Die Teilungserklärung sieht die Zweckbestimmung „Laden“ oder „Ladeneinheit“ vor. Ein Dartclub nutzt die Räumlichkeiten ausweislich des Überlassungsvertrags mit der Eigentümerin als „Geschäfts- und Vereinsheim“.

Hiergegen wehrt sich die Eigentümergemeinschaft.

Zu Recht?

(AG Siegburg, Urteil vom 13.11.2009 – 150 C 47/09 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Grenze zulässiger Nutzung I – Was ist ein „Laden“?

▪ Wie entscheidet das Amtsgericht?

Ja! Die Eigentümergeinschaft hat Erfolg.

- *Der Eigentümergeinschaft steht ein Unterlassungsanspruch zu.*
- *Ein „Geschäfts- und Vereinsheim“ stehe nicht im Einklang mit dem Nutzungszweck „Laden“ oder „Ladeneinheit“.*
- *Argumente:*
 - *keine Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Öffnungszeiten bei einem Vereinsheim*
 - *Unterschiede zwischen Kundenkreis und Besuchern des Vereinsheims*
 - *kein regelmäßiger Konsum alkoholischer Getränke in einem Laden*
 - *andere Auswirkungen auf Nachbarn eines Ladens (kein Grillfeuer zur Versorgung der Mitglieder des Vereins mit Speisen)*

(AG Siegburg, Urteil vom 13.11.2009 – 150 C 47/09 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

- ▶ **Grenze zulässiger Nutzung I – Was ist ein „Laden“?**
 - **Wie entscheiden Sie in folgenden Fällen bei der Zweckbestimmung „Laden“?**
 - **Billard-Café**
 - **unzulässig**
 - **Café für Drogenabhängige**
 - **zulässig**
 - **Frauensportstudio**
 - **unzulässig**
 - **gewerbliche Sauna**
 - **unzulässig**
 - **Pizza-Liefer-Service**
 - **unzulässig**

(Beispiele aus Bärmann, WEG, 10. Auflage (2008), § 13 Rn. 28 ff. m. w. N.)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

- ▶ **Grenze zulässiger Nutzung I – Was ist ein „Laden“?**
 - **Wie entscheiden Sie in folgenden Fällen bei der Zweckbestimmung „Laden“?**
 - *Sonnenstudio*
 - *zulässig*
 - *Videothek*
 - *zulässig*
 - *Weinhandlung mit Bistro/Aufwärmküche*
 - *zulässig*
 - *Weinstube*
 - *unzulässig*

(Beispiele aus Bärmann, WEG, 10. Auflage (2008), § 13 Rn. 28 ff. m. w. N.)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Grenze zulässiger Nutzung II – Lärmbelästigung durch „sog. Hackenschuhe“?

▪ Worum geht es?

Der Mieter einer Eigentumswohnung nutzt „sog. Hackenschuhe“. Der Wohnungseigentümer der unter der betreffenden Mietung befindlichen Wohnung fühlt sich gestört und nimmt den vermietenden Wohnungseigentümer auf Beseitigung der „Störung“ in Anspruch.

Zu Recht?

(LG Hamburg, Urteil vom 15.12.2009 – 316 S 14/09 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Grenze zulässiger Nutzung II – Lärmbelästigung durch „sog. Hackenschuhe“?

▪ Wie entscheidet das Landgericht?

Ja! Die Hackenschuhe „stören“.

- *Es gehöre in einem Mehrfamilienhaus, insbesondere in einem akustisch anfälligen Altbau, nicht mehr zu dem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, wenn den Lärm nicht dämpfende Fußbodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat) mit sog. „Hackenschuhen“ betreten werden.*
- *„Es ist zumutbar, derartige Schuhe an der Wohnungseingangstür auszuziehen.“*

(LG Hamburg, Urteil vom 15.12.2009 – 316 S 14/09 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Neues zur Parabolantenne

▪ Was ist geschehen?

Eine deutsche Staatsangehörige polnischer Herkunft bringt am Geländer eines bodentiefen Fensters, die auf einer Gebäudeseite vorhanden sind, eine Parabolantenne an, mit der eine Vielzahl polnischer Programme empfangen werden können.

Die Eigentümergemeinschaft verlangt die Beseitigung der Antenne?

Zu Recht?

(BGH, Urteil vom 13.11.2009 – V ZR 10/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Neues zur Parabolantenne

▪ Was sagt der Bundesgerichtshof?

Ja, aber ...

- *es bedarf einer Abwägung des Informationsinteresses gemäß Art. 5 Abs. 1 GG mit dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer.*
- *Vorliegend überwiegt das Informationsinteresse.*
- *Die Wohnungseigentümerin polnischer Herkunft braucht sich nicht auf den Empfang der in das Breitbandkabel eingespeisten Sender zu beschränken.*
- *Die übrigen Wohnungseigentümer müssen den Empfang der Satellitenprogramme ermöglichen.*

(BGH, Urteil vom 13.11.2009 – V ZR 10/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Neues zur Parabolantenne

▪ Was sagt der Bundesgerichtshof?

Dies bedeutet im Ergebnis,

- *dass zwar ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung einer Parabolantenne auf dem Dach oder im Dachbereich des Hauses besteht,*
- *der Ort der Anbringung jedoch der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft vorbehalten bleibt.*

(BGH, Urteil vom 13.11.2009 – V ZR 10/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Kostenverteilungsschlüssel – Änderungsanspruch?

- Worum geht es?

Ein Eigentümer baut den Spitzboden zu Wohnraum aus. Da die bisherige Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen erfolgte, fordert ein Eigentümer, den Verteilungsschlüssel zu ändern und nunmehr nach Wohnfläche abzurechnen. Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

Besteht ein Änderungsanspruch?

(BGH, Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 174/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Kostenverteilungsschlüssel – Änderungsanspruch?

- Wie entscheidet der Bundesgerichtshof?

Nein!

- *Ein Änderungsanspruch gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist mit Blick auf die Begründung des Gesetzesentwurfs gegeben, „wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil um mehr als 25 vom Hundert abweicht.“*
- *Es kommt allein auf die Mehrbelastung des Eigentümers an, der eine Änderung verlangt.*
- *Stets sind aber sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, nicht allein das Maß der Mehrbelastung.*
- *Eine Anpassung der Kostenverteilung im Wege ergänzender Vertragsauslegung ist nicht möglich.*

(BGH, Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 174/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Worum geht es?

In einer Jahresabrechnung ist unter der Position „sonstige Kosten“ auf der Ausgabenseite eine Buchung mit der Bezeichnung „Zuführung Rücklage Haus“ aufgeführt.

Auch die Sollbeträge wurden in die Abrechnung eingestellt und gebucht.

Sowohl die Jahresabrechnung als auch die Entlastung des Verwaltungsbeirats werden angefochten.

Zu Recht?

(BGH, Urteil vom 04.12.2009 – V ZR 44/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Wie entscheidet „Karlsruhe“?

Ja! Jahresabrechnung und Entlastung sind ungültig.

- *Es sind ausschließlich tatsächliche Geldflüsse einzustellen, nicht aber Sollbeträge.*
- *Die Zuführung der gezahlten Beträge auf das Rücklagenkonto stellt keinen buchungsrelevanten Vorgang dar.*
 - *Argument: Das Geld verbleibt bei der Gemeinschaft.*
- *Eine Buchung auf der Ausgabenseite ist daher fehlerhaft.*

(BGH, Urteil vom 04.12.2009 – V ZR 44/09 – www.bundesgerichtshof.de)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Reaktionen auf die Entscheidung

- *„In die (...) Rechtsprechung des V. Zivilsenats hat sich diesmal ein echter Lapsus eingeschlichen.“ (Klimesch, IMR 2010, 149)*
- *„(...) ist dies offenkundig nicht haltbar und würde eine ordnungsgemäße Buchhaltung schlichtweg unmöglich machen.“ (Klimesch, ebd.)*
- *„Der Entscheidung ist im Ergebnis vollen Umfangs zuzustimmen.“ (Drasdo, NZM 2010, 217, 219)*
- *„Das Urteil wird ein allgemeines Umdenken erfordern.“ (Drasdo, ebd.)*
- *„Die neue, nachdrücklich zu begrüßende Judikatur des BGH (...)“. (Armbrüster, ZWE 2010, 168, 169)*



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Beispiel 1

– *Mehrfache Buchung*

- | | |
|---|------------------|
| • <i>Zahlungen auf Rücklage:</i> | <i>Einnahmen</i> |
| • <i>Zuführung zur Rücklage:</i> | <i>Ausgaben</i> |
| • <i>Entnahmen aus Rücklage:</i> | <i>Einnahmen</i> |
| • <i>Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen:</i> | <i>Ausgaben</i> |

(Klimesch, IMR 2010, 149; LG München I, ZMR 2007, 567)

Hinweis: *HAFTUNGSRISIKO! Dies dürfte nicht der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof entsprechen!*



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Beispiel 2

– *Gesamtabrechnung*

• *A. Abrechnung über den Wirtschaftsplan*

- *I. Ausgaben*

- *II. Rücklagen*

- *III. Sonderumlagen*

- *IV. Einnahmen*

(...)

abzgl. Zuführung zur Rücklage

- *Fehlbetrag +/-Überschuss -*

(Wilhelmy, ZWE 2010, 210)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Beispiel 2

– *Gesamtabrechnung*

- *B. Nachweis über die Mittelverwendung*
- *C. Entwicklung der Instandhaltungsrücklage*
 - *Zuführung aus Hausgeldvorauszahlungen*
 - *+ eingeforderte Rückstände*
 - *= Zuführung lt. Wirtschaftsplan*
 - *Zuführung aus Sondereinnahmen*
 - *Entnahmen für Instandhaltungen*
 - *Sollbestand*
 - *Istbestand*

(Wilhelmy, ZWE 2010, 210)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Beispiel 2

– *Gesamtabrechnung*

• *D. Verprobung*

- *Geldmittel*

Forderungen aus Hausgeldvorauszahlungen

Nachforderung aus Jahresabrechnung

(...)

- *Bestand nach Abrechnung*

- *Instandhaltungsrücklage (Soll)*

- *= Geldmittelüberschuss/-fehlbetrag*

(Wilhelmy, ZWE 2010, 210)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung

▪ Hinweis

Die vorgenannte Darstellung enthält lediglich Beispiele aus der rechtswissenschaftlichen Literatur und entbindet nicht von der individuellen Beratung im Einzelfall. Eine Gewähr für die rechtliche Sicherheit wird nicht übernommen.

Weitere Literatur zu der Thematik:

- Drasdo, Neues zu Darstellung und Behandlung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung nach BGH, NZM 2010, 243 – Ein „Federstrich“ und seine Folgen für Verwalter und Hersteller von Abrechnungssoftware, NZM 2010, 217*
- Armbrüster, Die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung, ZWE 2010, 168*



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Antipathie als Grund, die Zustimmung zu verweigern?

▪ Was ist geschehen?

Im Wege der vorweggenommenen Erbfolge wollen die Eigentümer einer Wohnung, die sich in einer aus sechs Wohnungen bestehenden Anlage befindet, ihr Wohnungseigentum auf ihre beiden Kinder übertragen. Der Verwalter versagt die nach der Teilungserklärung erforderliche Zustimmung, weil zu befürchten sei, dass die Kinder, die sich in der Ausbildung befänden, ihren Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommen werden.

Die Eigentümer beschließen ebenfalls, den Verwalter anzuweisen, keine Zustimmung zu erklären. Hiergegen richtet sich die Klage der übertragenden Eigentümer.

Zu Recht?

(OLG Köln, Beschluss vom 06.08.2009 – 16 Wx 133/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Antipathie als Grund, die Zustimmung zu verweigern?

▪ Was sagt das Oberlandesgericht?

Ja!

- *Die Versagung der Zustimmung ist hier pflichtwidrig, die darauf gerichteten Beschlüsse wegen § 12 Abs. 2 WEG nichtig.*
- *Für die Zustimmungsverweigerung bedarf es eines – hier nicht ersichtlichen – wichtigen Grundes.*
- *Ein wichtiger Grund liege vor, wenn der Erwerber für die Gemeinschaft unzumutbar ist, weil aufgrund konkreter Anhaltspunkte objektiv begründete Zweifel bestehen, dass der Erwerber nicht willens oder in der Lage sein wird, seinen Pflichten gegenüber der Gemeinschaft nachzukommen und die Rechte der übrigen Eigentümer zu wahren.*

(OLG Köln, Beschluss vom 06.08.2009 – 16 Wx 133/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Wundersame Stimmenvermehrung?

▪ Was ist geschehen?

Eine Eigentümergemeinschaft einer Wohnanlage mit drei Wohnungen bestand ursprünglich aus zwei Einheiten. Nach Aufteilung einer Wohnung in die Miteigentumsanteile Ober- und Dachgeschoss wird letzterer Anteil veräußert. Die beiden Eigentümer der oberen Wohnungen führt nun gegen die Stimme der Eigentümer der unteren Einheit einen Beschluss herbei. Die Teilungserklärung sieht für jede Wohnung eine Stimme vor.

Die Eigentümer streiten um die Wirksamkeit des Beschlusses. Die Eigentümer der unteren Einheit wenden sich gegen die Beschlussfassung?

Mit Erfolg?

(LG München I, Urteil vom 19.10.2009 – 1 S 21731/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Wundersame Stimmenvermehrung?

▪ Wie entscheidet das Landgericht?

Ja! Mit Erfolg wenden sich die Eigentümer hiergegen.

- *Die einseitige Aufteilung einer Wohnung führt nicht zur Vermehrung der Stimmen.*
- *Anderenfalls drohe eine nachträgliche Verschiebung der Stimmkraft, die einseitig herbeigeführt werden könne.*
- *Ein „Wettlauf der Aufteilungen“ drohe.*
- *Hierfür spreche auch der Rechtsgedanke des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG.*
- *Eine jahrelang abweichende Regelung führe zu keiner anderen Betrachtung.*

(LG München I, Urteil vom 19.10.2009 – 1 S 21731/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Der Nachbar in der Sauna – Grenzen des Fotografierens in der Wohnanlage

▪ Worum geht es?

Die Hausverwaltung fertigt Fotos an, die auch den Saunabereich einer im Sondereigentum befindlichen Dachterrasse erfassen und abbilden. In der Eigentümerversammlung werden die Fotos bei der Erörterung zur „statischen Belastung von Balkonen und Terrassen“ gezeigt.

Der Eigentümer der Dachterrasse beruft sich auf eine Verletzung seines Eigentums- sowie seines Persönlichkeitsrechts.

Mit Erfolg?

(LG Köln, Urteil vom 08.01.2009 – 29 S 67/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Der Nachbar in der Sauna – Grenzen des Fotografierens in der Wohnanlage

▪ Was sagt das Landgericht?

Zum Teil!

- *Ein Eingriff in das Eigentums- und Besitzrecht sei nicht gegeben.*
- *Ein Verstoß gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht sei keineswegs stets anzunehmen, liege hier aber vor.*
- *Die Fotos des Saunabereichs sei für die Erörterung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen ohne Bedeutung.*

(LG Köln, Urteil vom 08.01.2009 – 29 S 67/08 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Zwangsversteigerung – Nachweis des Einheitswerts

▪ Worum geht es?

Die Zwangsversteigerung wegen einer Hausgeldforderung im Rang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) begegnete in der Praxis einem Vollstreckungshindernis: dem Steuergeheimnis.

Die vollstreckenden Eigentümer müssen nachweisen, dass die Forderung 3% des Einheitswerts des Wohnungseigentums übersteigt. Der Einheitswert ist den Gläubigern in der Regel nicht bekannt. Das Finanzamt verweigerte bisher regelmäßig eine Auskunft unter Bezugnahme auf das Steuergeheimnis.

Nach einigen Entscheidungen, insbesondere des Bundesgerichtshofs, hat der Gesetzgeber das praxisrelevante Problem gelöst.



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

▶ Zwangsversteigerung – Nachweis des Einheitswerts

- Ergänzung § 10 Abs. 3 ZVG (in Kraft seit dem 11.07.2009)

„(...) liegt ein vollstreckbarer Titel vor, so steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die in Absatz 1 Nr. 2 genannten Gläubiger nicht entgegen.“



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Beauftragung eines Anwalts – Vor oder nach der Rechtsprüfung?

▪ Worum geht es?

Eine Eigentümergeinschaft fühlt sich durch einen Nutzer einer ihm überlassenen Eigentumswohnung gestört. Sie fasst den Beschluss, einen Anwalt zu beauftragen, der gegen den Nutzer außergerichtlich, notfalls auch gerichtlich entsprechende Ansprüche geltend machen soll.

Der Eigentümer, der dem Nutzer die Wohnung überlassen hat, ficht diesen Beschluss an.

Zu Recht?

(OLG München, Beschluss vom 09.02.2010 – 2 Wx 114/09 – zitiert nach juris)



Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

► Beauftragung eines Anwalts – Vor oder nach der Rechtsprüfung?

▪ Wie entscheidet das Oberlandesgericht?

Nein!

- *Der Beschluss entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG.*
- *Maßgeblich sei eine Prognoseentscheidung.*
 - *Maßstab: Durften die Eigentümer einen Anspruch für plausibel halten?*

(OLG München, Beschluss vom 09.02.2010 – 2 Wx 114/09 – zitiert nach juris)



***VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!***

Kontakt:

**Sebastian Kroll
Spaldingstraße 110 B | 20097 Hamburg
Tel.: +49 40 23 85 69-0 | Fax: +49 40 23 85 69-10
rechtsanwaelte@nkr-hamburg.de
www.nkr-hamburg.de**

Hinweis:

Trotz einer gewissenhaften Bearbeitung dieser Präsentation kann für die Inhalte keine Haftung übernommen werden. Es bedarf stets einer Prüfung des Einzelfalls.