

DIE GROßEN IRRTÜMER DES WEG

BEIRATSSEMINAR AM 26. NOVEMBER 2015
WAG SALZGITTER WOHNUNGS-GMBH

Dr. jur. Matthias Löffler
Richter am Amtsgericht Hannover
Wohnungseigentums-Gericht
Copyright 2015

DIE MARKISE MUSS WEG!

- ◉ Ein Eigentümer hat - natürlich - ohne Genehmigung im Bereich seines Balkons eine Markise angebracht.
- ◉ Nun entsteht Streit:
 - Sein Nachbar meint, der Verwalter müsse hiergegen etwas unternehmen.
 - Ein anderer Miteigentümer meint, der Nachbar müsse schon etwas tun, wenn ihn die Markise stört.
 - Ein weiterer Eigentümer weiß, dass nur alle Eigentümer zusammen etwas unternehmen könnten
 - oder vielleicht die WEG als Verband tätig werden müsse?
- ◉ Verjährung?

§ 10 ABS. 6 WEG

- ◉ Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- ◉ Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. 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. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen.
- ◉ Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

BESEITIGUNGSANSPRUCH

- ◉ Der Beseitigungsanspruch ist ein Individual-Anspruch eines jeden Eigentümers nach §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG.
 - Jeder Eigentümer kann einzeln oder mit anderen zusammen klagen!
- ◉ Möglich ist die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft nach § 10 Abs. 6 S. 3 HS 1 WEG (BGH V ZR 125/10).
 - Zieht Gemeinschaft an sich, verliert einzelner Eigentümer seinen Individualanspruch (BGH V ZR 5/14)
 - Aber keine Pflicht (BGH V ZR 193/09)

ICH RAUCHE WO ES MIR PASST!

- ◉ Ein Wohnungseigentümer raucht auf beiden Balkonen seiner Eigentumswohnung. Sein Nachbar fühlt sich durch das Rauchen auf dem einen Balkon gestört, da der Zigarettenrauch von dort in sein Schlafzimmer zieht.
- ◉ Er will Unterlassung. Mit Erfolg?

§ 14 NR. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,

- ◉ die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten
- ◉ und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

LG FRANKFURT 2-09 S 71/13

- ◉ Verfügt eine Eigentumswohnung über zwei Balkone, so kann dem Wohnungseigentümer grundsätzlich zugemutet werden nur auf einem Balkon zu rauchen.
- ◉ Denn Rauchen ist zwar Ausdruck des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. GG Artikel 2 GG, dennoch nicht uneingeschränkt zulässig.
- ◉ Das Zusammenleben im Rahmen einer WEG erfordert eine Einzelfallabwägung zwischen den verschiedenen Interessen und Belangen.

PINKE-PINKE BEI EIGENTÜMERWECHSEL

- ◉ Ein Eigentümer verkauft am 1. Februar seine Wohnung. Der Neue wird am 1. April (Kein Scherz!) im Grundbuch eingetragen.
- ◉ Auf der Versammlung am 1. Mai wird die Abrechnung beschlossen, wonach sich für die fragliche Wohnung eine Nachzahlung von 1.000 € ergibt.
- ◉ Der neue Eigentümer meint, er müsse nicht zahlen!

FÄLLIGKEITSTHEORIE

- ◉ Entscheidend ist, wer Grundbucheigentümer zum Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses ist (BGH V ZR 17/99)
 - Vertragliche Regelungen ändern nichts, ebenso wenig wie eine Vormerkung.
 - Der Beschluss über die Jahresabrechnung betrifft nur die Abrechnungsspitze (BGH V ZR 171/11) = Betrag, der Wirtschaftsplan-Soll-Zahlungen abzüglich der tatsächlichen Kosten übersteigt
- ◉ Also: Keine Zahlungspflicht des Alten, nur des Neuen!
 - Zwei Abrechnungen sind grds. nicht zulässig.

DAS IST MEINE TÜR!

- ◉ Die Eigentümer beschließen mit Mehrheit die Erneuerung der Wohnungstüren.
- ◉ Ein Eigentümer meint, seine Tür ginge die anderen gar nichts an.

ABGRENZUNG SONDER/GEMEINSCHAFTSEIGENTUM: FOLGEN FÜR KOSTEN UND VERWALTUNG

◉ Gemeinschaftseigentum

- WEG (§§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2)
- MEA (§ 16 Abs. 2)

◉ Sondereigentum

- WEer (§ 14 Nr. 1)

§ 5 WEG

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- (2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- (3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören (aber nicht umgekehrt und gilt nicht für Räume!)

BGH V. 25.10.2013 - V ZR 212/12

- ◉ Wohnungseingangstüren stehen nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums
- ◉ Dies gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet.

WIR STEIGEN EUCH AUF`S DACH!

- ◉ Einige Eigentümer meinen, dass das 25 Jahre alte, aber vollkommen funktionstüchtige dunkelbraune Holzvordach nicht schick und möchten ein modernes Glasvordach
- ◉ Der BRV rätselt:
 - Mit welcher Mehrheit muss der Beschluss gefasst werden?
 - Ändert sich etwas, wenn das Dach defekt ist?

ÜBERBLICK BAULICHE MAßNAHMEN

Überblick Begrifflichkeiten und erforderliche Mehrheiten:

- ◉ Instandhaltung und Instandsetzung (**§ 21 V Nr. 2**)
 - zB Dach-/Fassadensanierung, Fällen „kranker“ Bäume
 - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)
- ◉ Modernisierende Instandsetzung (**§ 22 III**)
 - zB neue Breifkasten-/ Klingelanlage, Wärmedämmfassade
 - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)
- ◉ Modernisierung / Anpassung an Stand der Technik (**§ 22 II**)
 - zB neue Heizung, Aufzug, Balkone
 - Doppelt qualifizierte Mehrheit
- ◉ Bauliche Veränderungen (**§ 22 I**)
 - zB Anbau eines Wintergartens, Aufstockung des Gebäudes
 - Zustimmung aller Beeinträchtigten

§ 21 ABS 3, 5 NR. 2 WEG

- (3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
- (5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:
 - 1.
 - 2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

§ 22 ABS. 3 WEG

- Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

§ 22 ABS. 2 WEG

- ◉ (Bauliche) Maßnahmen..., 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 benachteiligen, können... durch eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigter Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

§ 22 ABS. 1 WEG

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

§ 16 ABS. 4 WEG

- ◉ Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instand-haltung 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...** regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch... Rechnung trägt.
- ◉ Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

WER MACHT WAS?

- ◉ Im WEG heißt es doch, dass der Verwalter die für die ordnungsmäßige Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat!
- ◉ Warum hat er dann immer noch nicht den Austausch der kaputten Fensterelemente in Auftrag gegeben?
- ◉ Einem Eigentümer wird es zu bunt. Er läßt in Eigenregie seine Fenster austauschen und verlangt nun die Kosten.

WER MUSS ZAHLEN?

- ◉ Ein Miteigentümer bewohnt die Dachgeschosswohnung. Es kommt zu einem Wasserschaden, weil das Dach wegen schadhafter Ziegel undicht geworden war.
- ◉ Der Schaden am Dach wird unverzüglich repariert.
- ◉ Wer muss aber zahlen
 - für die Malerarbeiten in der Wohnung,
 - wenn das jetzt schon der dritte Schaden ist

HAFTUNG

- ◉ Es gibt keine verschuldensunabhängige Haftung für Schäden am Sondereigentum wegen Mängel am Gemeinschaftseigentum.
- ◉ Eine Haftung kann sich nur aufgrund schuldhafter Unterlassung der Beseitigung des Schadens am Gemeinschaftseigentum ergeben,
 - aber nur für den weiteren Schaden ab Verzug.
- ◉ Diejenigen, die schuldhaft dringenden und größeren Instandhaltungen nicht zustimmen, können sich persönlich ersatzpflichtig machen (BGH V ZR 9/14).

HIER BIN ICH DER CHEF!

- Eine Instandhaltungsmaßnahme wurde anders als beschlossen umgesetzt, weil der Vorsitzende des VB vom Verwalter neue Fenster aus Kunststoff statt (wie beschlossen) aus Holz verlangte.
- Kann das mit einer neuerlichen Beschluss-fassung nachträglich genehmigt werden, oder muss zurückgebaut werden?

§ 29 WEG

(1) ...

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) ...

LG DÜSSELDORF 25 S 53/13

- ◉ Der Beirat hat lediglich eine unterstützende Funktion gemäß § 29 Absatz II WEG, nicht die Pflicht Aktivprozesse auf ihre „rechtliche Haltbarkeit“ zu überprüfen
- ◉ Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gemäß § 29 Absatz III WEG bedeutet demgemäß, dass es lediglich um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich z.B. die Zahlen in der Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen.
- ◉ Demgegenüber ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen.

ICH WILL MEINEN AUFZUG!

- Ein Eigentümer wurde an der Hüfte operiert. Weil es dort beim Treppensteigen in seine Wohnung im 3. OG zwick, möchte er einen Aufzug.
- Er fragt sich nun:
 - Müssen alle übrigen Eigentümer zustimmen?
 - Wer trägt die Kosten?

§ 554A BGB - BARRIEREFREIHEIT

- ◉ (1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.
- ◉ (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.
- ◉ (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.