



JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner



Der **Referent** ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner, Augsburg.




Tätigkeitsschwerpunkte

- Mietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Baurecht
- Architektenrecht
- Vergaberecht
- Immobilienrecht

Uwe Hartung
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht


Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung zum WEG-Recht und Mietrecht

3

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Rauchwarnmelder im Gebäudebestand

- Bei Bestandswohnungen gilt die Pflicht mit dem Wirksamwerden der Ergänzung der BayBO, Rauchwarnmelder zu installieren und zu betreiben.
- Für den „Altbestand“ besteht eine Frist zur Umsetzung bis zum 31.12.2017.

Verordnungstext
Die Eigentümer vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten.

4

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Wer in der WEG ist durch die BayBO verpflichtet?

1. Pauschale Verweisung auf „Die Eigentümer“
2. Keine Unterscheidung zu anderen Gemeinschaften von Eigentümern am Grundstück
3. Anwendungsgegenstand der BayBO sind Grundstücke und Gebäude und deren baulichen Zustände.

⇒ „Die Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, in welchen sich Wohnungen befinden.“

⇒ Verpflichtet sind alle Eigentümer und die Gemeinschaft der Eigentümer als teilrechtsfähiger Verband

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Umsetzung der Pflicht in der WEG

- Zuständigkeit nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Rauchmelder sind Gemeinschaftseigentum (**streitig**) und somit ist die Gemeinschaft der Eigentümer zuständig.

Rauchmelder sind für das Gesamtgebäude nach § 5 Absatz 2 WEG erforderlich, weil es eine gesetzliche Pflicht gibt und die Warnung vor Rauch alle -auch die Nachbarn- und das Gebäude schützen. Die Einbindung in die Wohnräume hat nur den Zweck, die Schutzkette ganz vorne, also bei den schlafenden Bewohnern unmittelbar, am Brand- bzw. Rauchherd zu schützen. Daher gehören Rauchwarnmelder zwingend zum Gemeinschaftseigentum. (so OLG Frankfurt ZMR 2009, 864; LG Hamburg Urteil vom 02.03.2011, 318 S 193/10; AG Ahrensberg)


Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Beschlusskompetenz bei der WEG

- Zuständigkeit nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
 - Sind die Rauchwarnmelder gemeinschaftliches Eigentum, obliegt die Pflicht zur Installation, der Wartung und Instandsetzung als auch die Kostentragung allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich.
 - Die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Eigentümer ergibt sich aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG. Da auch die Gemeinschaft verpflichtet wird, Rauchwarnmelder einzubauen, stehen sie gegenüber der Bauordnungsbehörde auch als teilrechtsfähige Gemeinschaft in der Pflicht und müssen, um ihren öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, eine entsprechende Beschlusskompetenz haben (LG Hamburg Urteil vom 02.03.2011, 318 S 193/10)


Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Zuständigkeit für Wartung und Instandsetzung?

1. Text der BayBO,
„Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.“
2. Text der BayBO
„Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Neue Entscheidung des BGH


1. Sieht das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vor, können die Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmelder in Wohnungen der Wohnungseigentümergeinschaft beschließen. Egal, ob der Verband, die Eigentümergeinschaft oder die Wohnungseigentümer verpflichtet sind!

Die Eigentümerversammlung kann die Erfüllung dieser Pflicht an sich ziehen.

Sind nur die Wohnungseigentümer verpflichtet, muss dies für alle gelten. Besteht in der WEG eine Teileinheit, dann besteht das Recht zur Übernahme der Aufgabenausführung nicht.

Für Bayern hat diese Rechtsprechung keine Relevanz, da alle, auch der Verband verpflichtet sind.


Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Rauchwarnmelder im Gebäudebestand Neue Entscheidung des BGH

1. Hat ein Eigentümer bereits Rauchwarnmelder in seiner Wohnung installiert, so ist dieser Umstand bei der Beschlussfassung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachtenden.
2. Die Beschlusskompetenz bezüglich der Kontrolle und Wartung von Rauchwarnmelder besteht aufgrund der Betriebspflicht bei der Gemeinschaft der Eigentümer generell.
3. Rauchwarnmelder, die auf Grundlage eines solchen Beschlusses in den Wohnungen installiert werden, sind Gemeinschaftseigentum und stehen nicht im Sondereigentum.


Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Der Begriff Baumaßnahme

- Jeder auf Dauer angelegte Eingriff in die Gebäudesubstanz oder die Substanz der Außenanlage
- Die Definition Eingriff in die Substanz ist nicht wörtlich zu verstehen.
- Auch das Anstreichen der Fassade, das Entfernen der Efeubewachung an der Giebelwand oder der Fassade ist ein Substanzeingriff, da dauerhaft eine andere Optik am Baukörper geschaffen wird.


11
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Baumaßnahme in der WEG

- Instandhaltungsarbeiten
 - Erhaltungsarbeiten an der Bausubstanz
- Instandsetzungsarbeiten
 - Reparaturarbeiten, Wiederherstellung der Bausubstanz
- Bauliche Veränderungen
 - Ändernde Eingriffe in die Bausubstanz
- Modernisierungsarbeiten
 - Ändernde Eingriffe in die Bausubstanz zum Zweck der Verbesserung von Gebrauchswert, Wohnwert, Wasser- und Energieverbrauch


12
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung

- Baulichen Änderungen, Veränderungen müssen alle „betroffenen“ Eigentümer zustimmen.
- Modernisierungsmaßnahmen werden nach § 22 Abs 2 WEG mit
 - $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Eigentümer
 - und 50% aller Miteigentumsanteilen beschlossen.
- Instandsetzungsmaßnahmen oder modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen werden mit einfacher Mehrheit beschlossen.

13
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Der Fall

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte mit einfacher Mehrheit beschlossen, die aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen und unstreitig sanierungsbedürftigen Holzbalkonbrüstungen (Unfallgefahr) im Wege der modernisierenden Instandsetzung durch eine moderne Stahl-Glas-Konstruktion zu ersetzen.


Dieser Beschluss, wird mit dem Argument angefochten, das es sich um eine bauliche Veränderung handelt und alle „betroffenen“ Eigentümer zustimmen müssen.

Das Amtsgericht stimmt dem Kläger zu, das Landgericht weist die Anfechtungsklage ab.

Begründung: In einer schönen, modernen Glas-Stahl-Konstruktion kann gegenüber einer maroden Holzkonstruktion keine nachteilige Beeinträchtigung liegen.

Richtig?


14
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Die Entscheidung

1. Der Begriff „Nachteil“ ist jedenfalls nicht so zu verstehen, dass ein äußerlich moderneres Erscheinungsbild eines Gebäudes als nicht nachteilig auszulegen wäre. Denn, so das Gericht, der bloße ästhetische Ansatz eines schönen, modernen Erscheinungsbildes reicht nicht aus, um von einem fehlenden Nachteil für die Rechte der betroffenen Eigentümer auszugehen.
2. Ein Nachteil könne allerdings dann fehlen, wenn durch das modernere Erscheinungsbild objektiv Verbesserungen eintreten, sodass jeder Ansatz von Nachteilen bei einem künftigen, wirtschaftlich denkenden Hauseigentümer in den Hintergrund treten. Das ist unter anderem der Fall, wenn eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt.

15
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Die Entscheidung

Leitsatz 1
Im Grundsatz kann auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und (als Modernisierung) durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.

Leitsatz 2
Dies (eine Modernisierung) setzt voraus, dass die Maßnahme aus der 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 unter anderem dann fehlen, wenn die **entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil** stehen.

16
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Die Entscheidung


Sinnvoll sei, so der BGH, wenn nach dem Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Eigentümers mit den Neuerungen das vorzeitige Altern der Anlage und damit auch Wertverlust vermieden wird, der Wert sich erhöht.

Sinnvoll sei die Maßnahme gleichwohl nicht, wenn der Wertverlust nur mit Kosten vermieden werden kann, die die Kosten der bloßen Instandsetzung wesentlich übersteigen.

In einer Nutzen-Kosten-Analyse sind daher die Gesamtkosten für die Sanierung der vorhandenen Bauteile und der geplanten Bauteile festzustellen. Eine Prognose des jeweiligen Unterhaltskosten für ca. 10 Jahre zu kalkulieren.

Besteht in Anbetracht der Kostenanalyse keine wesentliche Erhöhung der Sanierungskosten gegenüber dem Erhalt des Altzustandes, dann liegt nach dem Sinn des Gesetzes eine Gebrauchswerterhöhung und Modernisierung vor.

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Beschlussfassung zur optischen Fassadenänderung Die Entscheidung

Leitsatz 3
Ist eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Mit anderen Worten gesagt:
Bei der Entscheidung, ob die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist, erwartet der BGH zunächst die Prüfung, ob nicht eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt.

Konsequent für Ihr Recht 18
www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Der Fall


In einer WEG gehören zur Wohnung des Klägers Räume im Dachgeschoss. Diese werden durch eine Wasserleitung versorgt, welche vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite verlaufen. Die Dachabseite gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dort frieren die Leitung im Winter regelmäßig ein.

In der Teilungserklärung (TE) heißt es:
...gehören zum Sondereigentum: e) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an ...“

In der Eigentümerversammlung wurde der Antrag der Kläger abgelehnt, die in der Dachabseite verlaufende Wasserleitung wegen einer Beschädigung austauschen zu lassen und die anfallenden Kosten der Gemeinschaft aufzuerlegen, weil es sich nach TE um Sondereigentum handelt.

Richtig?

19
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die Entscheidung

a) Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.

b) Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.

20
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die Entscheidung

§ 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.

21

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die Entscheidung


Der Bundesgerichtshof nimmt diese Regelung wörtlich:

Nicht Gegenstand des Sondereigentums sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind und/oder dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich (ganz oder teilweise) im Bereich des Sondereigentums befinden.

Der Bundesgerichtshof weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 5 Abs. 2 WEG keine Ausnahme zulässt. Die gesetzliche Anordnung ist zwingend.

22

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die Entscheidung


Ergebnis:

Sämtliche Gebäudebestandteile, die der Erstellung als Wohn/Nutzgebäude dienen und den Zweck der Nutzung als Wohngebäude entsprechen und außerhalb des Sondereigentum liegen, sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

Gebäudebestandteile, die für die Gesamtanlage als solche erforderlich sind oder der Nutzung der Gesamtanlage dienen, sind selbst innerhalb des Sondereigentums zwingend Gemeinschaftseigentum.

Dies gilt selbst dann, wenn in der Teilungserklärung eine andere Feststellung getroffen wurde. Die Angaben in der Teilungserklärung sind nur beschreibend. Widersprüche zur gesetzlichen Regelung sind unbeachtlich.

23
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Die Entscheidung


Ausgehend von dieser Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof entschieden:

Wohnungseingangstüren, Kellertüren sind zwingend sowohl außen als auch innen Gemeinschaftseigentum

Fenster, Außentüren, Gangtüren und Balkontüren sind sowohl außen als auch innen Gemeinschaftseigentum

Leitungen außerhalb des Sondereigentum sind, auch wenn sie nur einen Sondereigentum dienen (Regenwasserabfluss zur Dachterrasse), Gemeinschaftseigentum.

24
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Der Grundsatz


Die Verpflichtung zu Instandsetzung und Instandhaltung von Sondereigentum sowie deren Kosten können durch eine Vereinbarung (Teilungserklärung) den Sondernutzer und Sondereigentümer zugewiesen werden.

Voraussetzung ist, dass die Vereinbarung eindeutig und klar ist.

Folge: Bei der Auslegung der Vereinbarung ist Vorsicht geboten!

25
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Der Fall:

Die Eigentümerversammlung hatte die Instandsetzung einer in der Außenwand liegenden Kellerausgangstür und eine im Kellergang liegenden Nebenausgangstüre durch Austausch beschlossen, die jeweils ausschließlich zum Sondereigentum zweier Miteigentümer führten. Die Kosten der Instandsetzung dieser Türen sollten aus der Instandsetzungsrücklage sämtlicher Eigentümer entnommen werden.

In der Teilungserklärung sind sämtliche im Sondereigentum stehenden Teile vom Sondereigentümer auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Ausgenommen von dieser Verpflichtungen sind nur der Farbanstrich an der Außenseite. Die Eigentümer dürften an der äußeren Gestaltung keine Veränderungen vornehmen, insbesondere unterliegt die farbliche Gestaltung dem Beschluss der Eigentümerversammlung.

26
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Tür“-Entscheidung:


Nach dem Gesetz besteht die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht grundsätzlich in der Verwaltungspflicht und -hoheit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 21,22 WEG). Damit trägt diese auch die Kosten dieser Maßnahmen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat zulässig eine Vereinbarung in der Teilungserklärung, die diese Pflichten zur Instandsetzung und Instandhaltung auch von Teilen des Gemeinschaftseigentum den Sondereigentümern auferlegen. Diese ist jedoch nicht eindeutig und klar.

Sämtliche Maßnahmen, die die Außenflächen dieser Teile betreffen müssen durch die Gemeinschaft beschlossen werden. Es ist daher nicht klar, ob der Austausch der Türen den Sondereigentümer alleine betreffen. Es gilt der Grundsatz, der Beschlusskompetenz und Kostentragung der Gemeinschaft.

27

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Balkon“-Entscheidung:


Die Eigentümerversammlung hatte beschlossen, dass sämtliche vorhandenen Balkonanlagen saniert werden und die Kosten der Sanierung auf sämtliche Eigentümer umgelegt werden. Es ist nicht zu jeder Wohnung dieser Anlage eine Balkonanlage vorhanden.

Ein Eigentümer erhob dagegen die Anfechtungsklage und verwies auf die Teilungserklärung, nach der Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, von ihm auf seine eigenen Kosten instand zu setzen und instand zu halten sind.

Richtig?

28

Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Balkon“-Entscheidung:


Der Bundesgerichtshof führt hierzu aus:

Eine Balkonanlage ist (bis auf den Balkonbelag) zwingend Gemeinschaftseigentum. Denn sie liegt außerhalb des Sondereigentums. Allerdings können die Wohnung Eigentümer im Rahmen der Vereinbarung die Sanierung und die Sanierungskosten einzelnen Sondereigentümern auferlegen.

Dieses ist hier der Fall.
Da sämtliche Teile der Balkonanlage hiervon betroffen sind, fehlt es an einer entsprechenden Beschlusskompetenz der Versammlung der Eigentümer sowohl im Hinblick auf die Ausführungen als auch die Kostenverteilung der Maßnahme. Der Beschluss war unwirksam.

29
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Dachfenster“-Entscheidung:


In der Wohnung des Klägers entstanden durch Undichtigkeit von Dachfenstern Feuchtigkeitsschäden. Er forderte von der Gemeinschaft die Auswechslung der Fenster entsprechend eines Schadensgutachtens.

In der Teilungserklärung ist geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer die von ihm allein genutzten Gegenstände auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu pflegen, instand zu halten, instand zu setzen hat. Schönheitsreparaturen, die Beseitigung von Glasschäden und Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen und Rollläden sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auszuführen.

Die Erneuerung des Außenanstrichs an Rahmen und Rollläden sind Sache der Eigentümergemeinschaft.

30
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Dachfenster“-Entscheidung:

Der BGH führt aus:

Die Fenster sind zwingendes Gemeinschaftseigentum.

Nach der Teilungserklärung hat der Wohnungseigentümer die von ihm allein genutzten Gegenstände auf eigene Rechnung nur ordnungsgemäß zu pflegen, instand zu halten, instand zu setzen.


Die Beseitigung von Glasschäden und Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen und Rollläden sind zwar von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auszuführen.

Allerdings ist die Erneuerung des Außenanstrichs an Rahmen und Rollläden Sache der Eigentümergemeinschaft.

Die Pflicht zur Erneuerung im Ganzen durch den WE bleibt daher zweifelhaft.

31
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Heizkörper“-Entscheidung:

a) Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann, vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung, auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

b) Bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung einer Wohnanlage muss den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden. Danach können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind.

32
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Instandsetzung, Instandhaltung und Kosten Die „Heizkörper“-Entscheidung:

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung und Thermostat liegen im Sondereigentum.

Sie sind dem Sondereigentum zugewiesen.

Sind Sie für den Bestand oder Sicherheit des Gebäudes erforderlich?

Dienen sie dem dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer?

33
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Mängel der Ladung Der Fall:

Der Verwalter hatte einen Eigentümer nicht eingeladen, da er eine Einladung und Teilnahme wegen der Tagesordnungspunkte nicht für erforderlich hielt.

In der Versammlung wurden Jahresabrechnungen beschlossen, gegen die der nicht geladene Garageneigentümer nur Klage auf Feststellung der Nichtigkeit sämtliche Beschlüsse erhob. Es sei sein Kernbereich seiner Mitwirkungs- und Entscheidungsrechte verletzt.

34
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Mängel der Ladung Die Entscheidung:

Der BGH weist die Klage ab.

Der Bundesgerichtshof verbleibt bei seiner bisherigen Rechtsprechung, dass Ladungsmängel, auch die fehlende Einladung eines einzelnen Eigentümers, nur zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führt.


Die Ladungsvorschriften nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind dispositiv und können von den Eigentümern abgeändert werden.

Daher kann nicht jede Änderung im Ladungsvorgang zur Nichtigkeit führen. Akzeptieren die Eigentümer die Änderung, kann die von der gesetzlichen Regelung abweichende Vorgehensweise bei der Ladung zur Eigentümerversammlung nicht zu einer Nichtigkeit führen.

Allerdings kann der Beschluss angefochten werden.

35
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Mängel der Ladung Die Entscheidung:

Das Landgericht München hat folgenden Fall entschieden:

Ein Wohnungseigentümer hat seine Wohnung verkauft und weder er noch der neue Eigentümer haben den Verwalter über den Verkauf informiert. Daher wurde zur Eigentümerversammlung der Alteigentümer statt der neue Eigentümer eingeladen.

Eine Eigentümerin versuchte nunmehr über diesen Fehler der Ladung zur Eigentümerversammlung einer Anfechtung sämtliche Beschlüsse zu betreiben. Das Landgericht sah in dieser Ladung des Alteigentümers weder eine Nichtigkeit (siehe BGH) noch eine Anfechtbarkeit der Beschlüsse.

Nach Auffassung des Landgericht Münchens liegt keine fehlerhafte Ladung vor. Der Verwalter hat den bekannten Eigentümer geladen. Er ist nicht verpflichtet, vor der Versendung der Ladung zu prüfen, ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

36
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Installation von Videokameras

Der Fall:


Nach dem der Eingangsbereich mit Farbe beschmiert wurde und Diebstahl vorkam, beschlossen Eigentümer auf einer Wohnungseigentümerversammlung mehrheitlich (unter Zustimmung der Klägerin), in dem Eingangsbereich eine Videoüberwachungsanlage zu installieren.

In dem Beschluss ist bestimmt, dass die Videodaten durch ein zertifiziertes Unternehmen ausgelesen werden, „wenn drei Eigentümer für ein und denselben Vorgang mit Schadensfolge oder mit kriminellen Handlungen bei der Verwaltung oder direkt bei einem zugelassenen Unternehmen gemeldet werden.“ In dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist der Wunsch festgehalten, die Videoüberwachungsanlage als temporäre Lösung anzusehen.

Die Klägerin beantragt in der nächsten Versammlung den Abbau der Kamera und scheidert. Die Klägerin klagt gegen die Ablehnung.

37
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Installation von Videokameras


Die Entscheidung:

Der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage kann mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mit überwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung unter Berücksichtigung von § 6b BDSG inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt. BGH 4. Mai 2013 - V ZR 220/12 - LG Berlin

Der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums ist, anders als die Klägerin meint, nicht generell unzulässig, sondern grundsätzlich zulässig, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolgt und die Voraussetzungen des § 6b BDSG eingehalten sind und überwiegendes Interesse an der Überwachung gegenüber dem Persönlichkeitsrecht besteht.

38
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Installation von Videokameras Die Entscheidung:

Selbst im öffentlichen Bereich ist die Herstellung von Filmaufzeichnungen einer Person mit einer Videokamera zulässig, soweit eine Überwachung allgemein angezeigt ist und die Voraussetzungen des BDSG beachtet werden.

Dann ist eine Videoüberwachung der Gemeinschaftsflächen ebenfalls zulässig, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten (deren Verhalten mit überwacht wird) überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt. Das ist mit Beauftragung der Videoüberwachung nach dem Bundesdatenschutzgesetz gegeben.

39
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Installation von Videokameras Die Entscheidung:

Grundsätzlich ist es einem Grundstückseigentümer gestattet, zum Schutz von unberechtigten Übergriffen auf sein Eigentum seinen Grundbesitz mit Videokameras zu überwachen. Dieses Recht ist nicht eingeschränkt, soweit allein seinen Grundbesitz von der Kamera erfasst wird (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs).

Auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander übertragen darf auch der Wohnungseigentümer **sein Sondereigentum (oder Sondernutzungsfläche) überwachen**, wenn sich die Überwachung hierauf beschränkt und sichergestellt ist, dass benachbartes Sondereigentum oder öffentliche Flächen nicht erfasst werden.
(BGH, Urteil vom 21. Oktober 2011 - V ZR 265/10)

40
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Ergänzung der Hausordnung Die Entscheidung:

Was in der WEG-Hausordnung geregelt wird, steht im Ermessen der Wohnungseigentümerversammlung. Die Hausordnung darf ergänzt werden. So kann darin auch nachträglich das Grillen mit offener Flamme verboten werden, wenn es den Eigentümern notwendig und zweckmäßig erscheint.
(LG München I, Urteil vom 10.1.2013, 36 S 8058/12 WEG).

Die Regelungen der Hausordnung stehen im **Ermessen** der Wohnungseigentümer. Sie dürfen **notwendige und zweckmäßige Regelungen** aufnehmen. Feuerschutz und Rauchvermeidung sind dabei gute Gründe, Grillen mit offener Flamme zu untersagen.

41
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Verjährung, Wohngeld Die Entscheidung:

Wohngeldvorschüsse unterliegen der **dreijährigen Regelverjährung**. Auch wenn Wohnungseigentümer Rückstände beim Wohngeld in einer späteren Jahresabrechnung erneut ausweisen, führt ein Beschluss hierüber nicht zu einem Neubeginn der Verjährung.
(BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11, NJW 2012 S. 2797).

Eine Jahresabrechnung **korrigiert** den Wirtschaftsplan des abgelaufenen Jahres. Der Beschluss über die Jahresabrechnung begründet daher Zahlungsansprüche ausschließlich für den Betrag, der die Wohngeldvorschüsse des vorangegangenen Jahres **übersteigt**. Die Jahresabrechnung schafft keine neuen Zahlungsansprüche hinsichtlich der schon längst fälligen Wohngeldrückstände.

Tipp: In die Jahresabrechnung die fehlenden Zahlungen des Wohngelders nicht mit aufnehmen und nur die Abrechnungsspitze einklagen.

42
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Verjährung, Schadensersatz gegen Mieter Die Entscheidung:

Verursacht ein Mieter beim Auszug Schäden am Mietobjekt, macht er sich schadensersatzpflichtig. Ist der Vermieter der Geschädigte, verjährt der Anspruch in sechs Monaten nach Auszug. Geht es um Schäden am Gemeinschaftseigentum, verjährt der Anspruch in 3 Jahren nach der Regelverjährung
BGH, Urteil vom 29.6.2011, Az. VIII ZR 349/10).

Die mietrechtliche Vorschrift des § 548 Abs. 1 BGB, die eine kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten vorsieht, ist auf einen Schadensersatzanspruch einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum durch einen Mieter nicht anwendbar.

43
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Wartungskosten Gastherme Die Entscheidung:

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht.
(BGH, Urteil vom 7. November 2012 - VIII ZR 119/12)

Bisher hatte der BGH entschieden, dass die Wartungskosten in einer Klausel nur mit einer Obergrenze zulässig zu vereinbaren wäre.

44
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Kündigung durch den Insolvenzverwalter Die Entscheidung:

Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter.
BGH, Urteil vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12

45
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 


Quotenklausel Die Entscheidung:

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: "Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts", ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Aufgabe von Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff., und von Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663).
BGH, Urteil vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12

Der Mieter ist unzulässig an diesen einen Kostenvoranschlag gebunden.

46
www.jus-kanzlei.de

Konsequent für Ihr Recht


JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Quotenklausel Die Entscheidung:

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel) findet keine Anwendung, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde.
BGH, Urteil vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12

Der Mieter ist sonst gezwungen, auch die Spuren des Abwohnens seines Vormieters zu beseitigen.

47
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner 

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

48
Konsequent für Ihr Recht www.jus-kanzlei.de