

Der Verwalter-Brief

mit **Elzer kompakt**

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

September 2023



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

etliche grundsätzliche Rechtsfragen zum WEG sind mangels höchststrichterlicher Rechtsprechung nicht abschließend geklärt.

In solchen Fällen steht der Verwalter vor einem scheinbar unlösbaren Dilemma. Ein praktikabler Ausweg hierfür: der Handhabungsbeschluss. Bis 2045 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Dieses Ziel lässt sich aber nur im Zusammenspiel von Beheizungsart, energetischer Sanierung und Förderung erreichen. Das VDIV Branchenbarometer 2023 gibt einen Überblick, wie weit die Bestrebungen zur Erreichung des Ziels schon gediehen sind. Ernüchterndes Fazit: Es gibt noch viel zu tun. Sieht die Gemeinschaftsordnung für die Veräußerung von Wohnungseigentum eine Zustimmungspflicht durch den Verwalter vor, ist seit dem Inkrafttreten des WEMoG eine Klage auf Zustimmung dennoch stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Gilt das aber auch dann, wenn die Vereinbarung davor getroffen wurde? Lesen Sie hierzu die Entscheidung des Monats.

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im September

Meldungen → Seite 2

Service → Seite 3

Verwalterthema des Monats

Der Handhabungsbeschluss – Ein Ausweg aus (scheinbar) unlösbaren Rechtsproblemen

→ Seite 4

Organisation

Was verrät das Branchenbarometer 2023 zum Stand der energetischen Sanierung

→ Seite 6

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Elzer kompakt

Entscheidung des Monats:

Veräußerungsbeschränkung – Zustimmung durch einen Dritten

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Sie möchten sich täglich über die aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Vermieten, Verwalten, Immobilien informieren, dann besuchen Sie unser Internetportal: www.haufe.de/immobilien

Meldungen

Mieter darf zu Kündigung schweigen

Ein Mieter von Gewerberäumen muss nach einer Kündigung nicht auf Aufforderungen des Vermieters reagieren, seine Bereitschaft zur rechtzeitigen Räumung zu bestätigen. Schweigen auf eine solche Aufforderung ist kein Anlass für eine Klage auf künftige Räumung. Das hat der BGH klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer Arztpraxis das Mietverhältnis im März auf Ende September ordentlich gekündigt und die Mieter zweimal aufgefordert, die fristgerechte Räumung zu bestätigen. Die Mieter äußerten sich nicht, worauf der Vermieter im Juli Klage auf künftige Räumung erhob. Die Mieter erkannten den Räumungsanspruch an und gaben die Räume pünktlich zurück. Zuletzt war noch streitig, wer die Kosten der Räumungsklage tragen muss.

Der BGH erlegte die Kosten dem Vermieter auf, weil die Mieter keinen Anlass zur Räumungsklage gegeben hätten; dies auch nicht dadurch, dass sie auf die Aufforderungen, ihre Bereitschaft zur rechtzeitigen Räumung zu erklären, nicht reagiert haben. Auch im gewerblichen Mietrecht gelte der allgemeine Grundsatz, dass sich ein Schuldner vor Fälligkeit eines Anspruchs nicht zu seiner Leistungsbereitschaft erklären muss, selbst wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse haben sollte, frühzeitig zu wissen, ob die Mieträume sofort nach Ende der Mietzeit für eine Weitervermietung oder Bau- oder Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Ein Mieter gebe erst dann Anlass zu einer Räumungsklage, wenn er ein aktives Verhalten zeige, aus dem der Vermieter schließen kann, der Mieter werde das Mietobjekt nicht rechtzeitig räumen. Bloßes Schweigen des Mieters reiche hierfür nicht aus. (BGH, Beschluss v. 28.6.2023, XII ZB 537/22)

! Weiterführende Informationen:
Räumungsklage – gerichtliches Verfahren → **639285**

Auskunftsanspruch zur Mietpreisbremse verjährt eigenständig

Um Mietern bei Geltung der Mietpreisbremse die Rückforderung überhöhter Miete zu erleichtern, sieht § 556g Abs. 3 BGB einen Auskunftsanspruch vor. Demnach muss der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Tatsachen geben, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe maßgeblich sind. Je nach Einzelfall können dies Informationen über die Höhe der Vormiete, vorangegangene Modernisierungsmaßnahmen, Baujahr oder den Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung sein.

In mehreren aktuellen Fällen hatte der BGH zu entscheiden, welchen Regeln die Verjährung des Auskunftsanspruchs folgt. In den entschiedenen Fällen hatten die Mieter jeweils erst mehr als 3 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages Auskunft von den Vermietern verlangt; diese wandten jeweils ein, der Auskunftsanspruch sei verjährt.

Der BGH folgte dem nicht. Nach Auffassung der Bundesrichter verjährt der Auskunftsanspruch selbstständig und unabhängig von dem Anspruch

des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren (§ 195 BGB). Die Verjährungsfrist beginnt dabei nicht mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs mit Abschluss des Mietvertrages, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. (BGH, Urteile v. 12.7.2023, VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22)

PRAXIS-TIPP:

Die Urteile beziehen sich auf den Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB, der während des Mietverhältnisses besteht und nur auf Verlangen des Mieters zu erfüllen ist.

Seit 1.1.2019 besteht gemäß § 556g Abs. 1a BGB ein weiterer Auskunftsanspruch, den der Vermieter unaufgefordert und bereits vor Abschluss des Mietvertrages erfüllen muss. Demnach muss ein Vermieter, der sich auf Ausnahmen von der Mietpreisbremse beruft, Auskunft über die Tatsachen erteilen, die eine Abweichung von der Mietpreisbremse ermöglichen sollen. Erteilt er die Auskunft nicht, kann er sich zunächst nicht auf das Vorliegen einer Ausnahme berufen; er muss erst die Auskunft nachholen und erst 2 Jahre danach kann er sich auf eine Ausnahme berufen.

! Weiterführende Informationen:
Miethöhe bei Vertragsschluss (Wohnraummiete) → **7954140**

Vermieter kann für Kosten einer Notunterkunft haften

Die Gewährung des Gebrauchs der Mietsache ist die Hauptpflicht des Vermieters aus dem Mietvertrag. Kann ein Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Wohnung schuldhaft nicht mehr gewähren, stellt dies einen Mangel da, der eine Schadensersatzpflicht des Vermieters auslösen kann. Findet der Mieter keinen anderweitigen Ersatzwohnraum, können auch die Mehrkosten für die Unterbringung in einer öffentlichen Notunterkunft einen ersatzfähigen Schaden darstellen, so der BGH.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter einer Wohnung diese an eine 4-köpfige Familie untervermietet. Der Hauptvermieter kündigte das Mietverhältnis wegen unberechtigter Untervermietung. Die Familie musste schließlich ausziehen. Mangels anderweitigen Wohnraums wurde sie für knapp 2 Jahre in einer Notunterkunft untergebracht. Für die Kosten von monatlich 590 Euro pro Person kam das Jobcenter auf. Aus übergegangenem Recht des Untermieters verlangte es vom Untervermieter Ersatz der durch die Unterbringung in der Notunterkunft verursachten Mehrkosten.

Der BGH gab dem Jobcenter dem Grunde nach Recht. Der Untervermieter konnte seiner Pflicht zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht mehr nachkommen, so dass ein Mangel vorlag; dies war auch vom Untervermieter verschuldet.

Die Unterbringung der Familie in einer Notunterkunft war auch eine adäquat kausale Folge des Wohnungsverlusts, der durch die Pflichtwidrigkeit des Untervermieters verursacht worden war. Die hierdurch entstandenen Kosten unterfallen – anders als das Landgericht meinte – auch dem Schutzzweck der verletzten Vertragspflicht. Es ist unerheblich, dass der Untermieter nicht selbst eine andere (teurere) Wohnung angemietet hat, sondern ihm eine öffentliche Notunterkunft zugewiesen worden ist.

Das Landgericht muss sich nun mit der Höhe des Schadensersatzes befassen und hierbei zweierlei Begrenzungen beachten: In zeitlicher Hinsicht kann ein Mieter Schadensersatz wegen entgangenen Gebrauchs der Mietsache nur für den Zeitraum verlangen, in dem der Vermieter

auch gegen seinen Willen am Mietvertrag hätte festgehalten werden können. Der Höhe nach ist der Anspruch auf die erforderlichen Mehrkosten beschränkt, wozu für einen gewissen Zeitraum auch die Mehrkosten für die Unterbringung in einer Notunterkunft zählen können. (BGH, Urteil v. 21.6.2023, VIII ZR 303/21)

Modernisierungsmieterhöhung muss Drittmittel nennen

Nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen können Vermieter die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Diese Möglichkeit für eine sogenannte Modernisierungsmieterhöhung ergibt sich aus § 559 Abs. 1 BGB.

Hat der Vermieter für die Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Zuschüsse, zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Mitteln oder sonstige Drittmittel in Anspruch genommen, reduziert sich die Mieterhöhung entsprechend, was sich aus § 559a BGB ergibt. Der Vermieter muss daher die Inanspruchnahme solcher Mittel in der Erhöhungserklärung offenlegen. Anderenfalls ist die Erklärung formell unwirksam und kann keine Mieterhöhung begründen. Das hat der BGH in einem neuen Urteil klargestellt.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter mit der Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt, er wolle für die Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen. Die Erhöhungserklärung nach Abschluss der Arbeiten, die auf die Ankündigung Bezug nahm, enthielt jedoch keine Angaben zur Inanspruchnahme von Drittmitteln.

Nach Auffassung des BGH war die Erhöhungserklärung mangels dieser Angaben formell unwirksam. Für den Mieter sei nicht erkennbar, ob der Vermieter überhaupt eine Förderung beantragt hat, er zwar eine Förderung beantragt und bekommen, aber nicht auf die Mieterhöhung angerechnet hat, sein Förderantrag abgelehnt worden ist oder gewährte Mittel nicht auf die Maßnahmen anzurechnen waren. Zwar könne das Fehlen eines Hinweises auf Drittmittel aus objektiver Sicht so verstanden werden, dass der Vermieter keine Drittmittel in Anspruch genommen und deshalb auch keine Kürzungsbeträge angerechnet hat. Da aber in der Modernisierungsankündigung von der Absicht die Rede war, KfW-Mittel zu beantragen, hätte die Erhöhungserklärung zumindest irgendeinen Hinweis enthalten müssen, wie es sich mit der Förderung schlussendlich verhielt. (BGH, Urteil v. 19.7.2023, VIII ZR 416/21)

Weiterführende Informationen:

Mieterhöhung bei Wohnraum – nach Modernisierung → **6557841**

Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Sperrfrist nach Umwandlung

Bayern erweitert seine Mieterschutzverordnung um 5 Gemeinden. Neu sind Herzogenaurach, Marktschellenberg, Oberaudorf, Stockstadt a. Main und Trostberg. Die Laufzeit beträgt unverändert bis Ende 2025. Außerdem gilt nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine von 3 auf 10 Jahre verlängerte Sperrfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs. Hamburg verlängert die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis August 2028. Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt jetzt bis August 2033.

Und Mecklenburg-Vorpommern verlängert die Mietpreisbremse und die Absenkung der Kappungsgrenze in Rostock und Greifswald. Die aktuelle Regelung läuft Ende September 2023 aus.



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ und „Haufe VerwalterPraxis Gold“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Betriebskostenabrechnung in der Praxis

Montag, 16.10.2023, 10:00 Uhr

Teilnahmebeitrag 98 Euro zzgl. MwSt. (116,62 Euro inkl. MwSt.)

Die Betriebskostenabrechnung gibt oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Bereits bei Abschluss des Mietvertrags sind die richtigen Grundlagen hinsichtlich der Mietstruktur zu berücksichtigen. Dieses Online-Seminar hilft Vermietern und Verwaltern mit praxisbewährten Tipps und Hinweisen, einen leichten Einstieg ins Thema zu finden. Sie lernen nicht nur die notwendigen Abrechnungs- und Abschlussfristen und alle umlagefähigen Betriebskostenpositionen und Verteilerschlüssel kennen, sondern auch den richtigen Umgang mit Einwendungen des Mieters und seinem Einsichtsrecht.

Referent: RAIN Birgit Noack

Anmeldung unter „onlinetraining.haufe.de/immobilien“

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der komplexen Texte verwenden wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Haufe PowerHaus**“, „**Haufe axera**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Der Handhabungsbeschluss – Ein Ausweg aus (scheinbar) unlösbaren Rechtsproblemen

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Etlche Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung zum WEG sind mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. In der Instanzrechtsprechung und der Rechtsliteratur werden hierzu unterschiedliche, oftmals zu entgegengesetzten Ergebnissen führende Auffassungen vertreten. In solchen Fällen steht der Verwalter vor einem (scheinbar) unlösbaren Dilemma. Gleich, welcher der vertretenen Rechtsauffassungen er folgt, besteht immer das Risiko, dass ihm im Streitfall ein Gericht bescheinigt, die „falsche“ Vorgehensweise gewählt zu haben. Dabei hat der BGH einen praktikablen Ausweg aufgezeigt, den sog. „Handhabungsbeschluss“.

1. Praxisfall: Form der Vollmacht für die Eigentümerversammlung

Nach der mit dem WEMoG eingeführten Neuregelung des § 25 Abs. 3 WEG bedürfen Vollmachten zur Vertretung in der Eigentümerversammlung zu ihrer Gültigkeit nur der Textform. Allerdings enthalten die Gemeinschaftsordnungen von Bestandsobjekten vielfach die Regelung, dass eine Vertretung in der Eigentümerversammlung nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zulässig sein soll.

PRAXISFALL 1:

Zur Eigentümerversammlung erscheint Mieter M und legt die Kopie einer auf ihn lautenden Vollmacht seines Vermieters, des Eigentümers E, vor. Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13: „Eine Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zulässig.“ Für Verwalter V stellt sich die Frage, ob M an der Versammlung teilnehmen und mit abstimmen darf.

a) Prüfung der Fortgeltung der Alt-Vereinbarung gem. § 47 WEG

Weicht eine Vereinbarung in einer vor dem 1.12.2020 errichteten Gemeinschaftsordnung von einer Neuregelung des WEMoG ab, ist anhand der Auslegungsregel des § 47 WEG zu prüfen, ob die Alt-Vereinbarung oder die gesetzliche Neuregelung Vorrang genießt.

Wiederholt die Alt-Vereinbarung nur den im Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Gesetzestext, enthält die Alt-Vereinbarung keinen „Versteinerungswillen“; es gilt das neue Recht. Gleiches gilt, wenn die Alt-Vereinbarung eine Besserstellung gegenüber der damaligen Rechtslage vorsieht („Mitnahmewillen“), auch hier gilt das neue Recht (vgl.: AG Ludwigshafen, Beschluss v. 16.3.2021, 2p C 37/21; AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21 WEG).

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine „Verschärfung“ gegenüber der damaligen gesetzlichen Regelung vor, ist ein „Versteinerungswille“ anzunehmen und es gilt die Alt-Vereinbarung (vgl.: Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 16 Rn. 10).

b) Kein eindeutiges Auslegungsergebnis

Vorliegend scheidet jedoch der gem. § 47 WEG vorzunehmende Abgleich der Alt-Vereinbarung mit dem damaligen Gesetzestext daran, dass das WEG bis zum 30.11.2020 keine Regelung zur Vertretung in der Eigentümerversammlung enthielt.

Eine höchstrichterliche Entscheidung zu dieser Frage liegt noch nicht vor und in der Literatur werden unterschiedliche Lösungen vertreten.

Nach einer hierzu vertretenen Auffassung ergab sich aus § 174 Satz 1 BGB ohnehin die Verpflichtung des Versammlungsleiters, sich das Vorliegen einer Vollmacht in Schriftform nachweisen zu lassen. Insofern wiederhole eine vor dem 1.12.2020 getroffene Schriftformvereinbarung lediglich die damalige Rechtslage, so dass § 25 Abs. 3 WEG Vorrang genieße (vgl.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 8 Rn. 630; Häublein, ZWE 2021 S. 103). Folgt man dem, darf M an der Versammlung teilnehmen und das Stimmrecht ausüben.

Nach anderer Auffassung ergibt sich mangels damaliger gesetzlicher Regelung, dass sehr wohl eine verschärfende Abweichung vereinbart wurde, da das Recht der Stimmrechtsausübung von der Vorlage einer Vollmacht in Schriftform abhängig gemacht werde (vgl.: Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 89; Jennißen/Schultzky, WEG, 7. Aufl. 2022, § 25 Rn. 96). Folgt man dieser Rechtsmeinung, darf M nicht an der Versammlung teilnehmen und das Stimmrecht ausüben.

c) Lösung: Handhabungsbeschluss

Zur Lösung solcher sich für die Verwaltungspraxis ergebenden Schwierigkeiten bietet der BGH nun den sog. Handhabungsbeschluss an (vgl.: BGH, Urteil v. 16.9.2022, V ZR 69/22).

Hiernach sind die Wohnungseigentümer, wenn es sich um die Handhabung höchstrichterlich ungeklärter und umstrittener Rechtsfragen geht, berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, wie ihrer Auffassung nach diese durch die GdWE, vertreten durch den Verwalter, zu handhaben sind.

Im Umkehrschluss folgt hieraus auch die Pflicht der Wohnungseigentümer, diesbezügliche Entscheidungen zu treffen, so dass solche Beschlüsse auch mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden können. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass eine ungeklärte Verfahrensweise für den Verwalter verbindlich festgelegt wird. Ein solcher Beschluss kann natürlich mit der Anfechtungsklage angegriffen werden. Entweder wird der Handhabungsbeschluss bestätigt oder die Verfahrensweise wird, sollte das Gericht anderer Auffassung sein, durch Urteil verbindlich geklärt.

Erweist sich die beschlossene Praxis im Falle einer sich später herausbildenden abweichenden höchstrichterlichen Rechtsprechung als unzutreffend, so ist der Handhabungsbeschluss abzuändern.

PRAXISFALL 1: HANDHABUNGSBESCHLUSS

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter anzuweisen, die Regelung unter § 13 der Gemeinschaftsordnung mit Blick auf § 25 Abs. 3 WEG wie folgt zu handhaben:

Variante 1: Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung ist die Vorlage einer Vollmachtsurkunde in Schriftform erforderlich.

Variante 2: Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung reicht die Vorlage einer Vollmacht in Textform aus.

2. Praxisfall: Vertretung von Eheleuten in der Eigentümerversammlung

Steht ein Wohnungseigentum Eheleuten gemeinsam (typischerweise zu je ½-Anteil) zu und erscheint nur einer der Ehegatten zur Eigentümerversammlung, ergibt sich für den Verwalter regelmäßig die Frage, ob er auf der Vorlage einer Vollmacht des abwesenden Ehegatten bestehen muss. Eine BGH-Entscheidung hierzu liegt nicht vor.

PRAXISFALL 2:

Die Eigentumswohnung Nr. 12 steht zu je ½-Anteil im gemeinsamen Eigentum der Eheleute E. Zur Eigentümerversammlung erscheint Frau E - ohne Ehemann und Vollmacht.

Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13:

„Eine Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht durch den Verwalter, den Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer zulässig.“

An der Versammlung darf Frau E natürlich teilnehmen, fraglich ist, ob sie auch namens ihres Ehemanns das (einheitlich wahrzunehmende) Stimmrecht ausüben darf.

a) Pflicht zur Vorlage einer Vollmachtsurkunde bei Eheleuten?

Nach früherer Rechtsauffassung durfte der Verwalter davon auszugehen, dass jeder Ehegatte auch ohne explizite Bevollmächtigung (stillschweigend) berechtigt war, das gemeinschaftliche Stimmrecht alleine auszuüben, weshalb keine Pflicht bestand, sich das Bestehen der Vertretungsmacht durch Vorlage einer Vollmachtsurkunde nachweisen zu lassen (vgl.: OLG Düsseldorf, Beschluss v. 19.4.2005, I-3 Wx 317/04; LG Köln, Urteil v. 4.10.2012, 29 S 91/12).

Demgegenüber wird zur neuen Rechtslage vertreten, dass die Vermutung des Bestehens einer stillschweigenden Vollmacht des abwesenden Ehegatten jeder Rechtsgrundlage entbehrt und auch nicht aus § 1357 BGB (sog. Schlüsselgewalt) folgt. Gerade mit Blick auf die ausdrückliche Regelung in § 25 Abs. 3 WEG, wonach zumindest eine Vollmachtsurkunde in Textform vorzulegen ist, könne die bisher vertretene Rechtsauffassung nicht weiter aufrechterhalten werden (vgl.: Jennißen/Schultzky, WEG, 7. Aufl. 2022, § 25 Rn. 41 f. u. 94 ff.).

b) Lösung: Handhabungsbeschluss

Auch hier sollte der Verwalter einen Handhabungsbeschluss vorschlagen, der ihn verbindlich anweist, wie er zu handeln hat.

PRAXISFALL 2: HANDHABUNGSBESCHLUSS

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter anzuweisen, die Regelung unter § 13 der Gemeinschaftsordnung mit Blick auf § 25 Abs. 3 WEG wie folgt zu handhaben:

Variante 1: Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung reicht die Vorlage einer Vollmacht in Textform aus. Sind Ehegatten gemeinsam Eigentümer, ist der Versammlungsleiter im Falle der Vertretung des abwesenden Ehegatten durch den anderen Ehegatten nicht verpflichtet, das Vorliegen einer Vollmacht in Textform zu prüfen, sofern ihm keine Umstände bekannt sind, die darauf schließen lassen, dass keine stillschweigende Bevollmächtigung vorliegt und kein anderer Teilnehmer Zweifel am Bestehen der Bevollmächtigung äußert.

Variante 2: Für den Nachweis der Vollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung reicht die Vorlage einer Vollmacht in Textform aus; diese ist auch für den Fall, dass Ehegatten gemeinsam Eigentümer sind, bei der Vertretung des abwesenden Ehegatten durch den anwesenden Ehegatten in Textform vorzulegen.

3. Grenzen des Handhabungsbeschlusses

Zu beachten ist, dass Handhabungsbeschlüsse nur zulässig sind, wenn es um eine Rechtsnorm geht, deren Anwendung umstritten und höchstrichterlich nicht geklärt ist. Hiervon zu unterscheiden sind insbesondere Fälle, in denen es um die konkrete Auslegung etwa unklar formulierter Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung geht.

PRAXISFALL 3:

Die Gemeinschaftsordnung regelt eine besondere Kostentragungspflicht der Eigentümer für die ihrem Sondereigentum zugeordneten Balkone, auch soweit deren Bauteile im Gemeinschaftseigentum stehen. Umstritten ist der Umfang der Kostentragungspflicht, denn die Vereinbarung knüpft diese an die „Instandhaltung“ der Balkone an, wobei die Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ in den weiteren Regelungen der Gemeinschaftsordnung nicht trennscharf verwendet werden.

Die Wohnungseigentümer möchten durch einen Handhabungsbeschluss festlegen, dass die Vereinbarung nur für die Kosten der Instandhaltung, nicht auch für Instandsetzungskosten gilt.

Hier geht es um die Entscheidung, ob und mit welchem Ergebnis eine nicht eindeutige Regelung der Gemeinschaftsordnung im konkreten Einzelfall anhand der von der Rechtsprechung des BGH hierzu entwickelten Grundsätze ausgelegt oder umgedeutet werden kann (vgl.: BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03). Dies ist für den konkreten Einzelfall danach zu entscheiden, ob die Gemeinschaftsordnung in der Gesamtheit ihrer einschlägigen Regelungen begrifflich zwischen der Instandhaltung und der Instandsetzung unterscheidet (dies würde dafür sprechen, dass die Kostentragungspflicht sich auf die Instandhaltung beschränkt) oder beide Begriffe synonym verwendet werden, woraus auf eine Kostentragungspflicht auch für Instandsetzungen geschlossen werden kann (vgl.: BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 145/18; BGH, Urteil v. 9.12.2016, V ZR 124/16).

Zwar können zum Ergebnis einer solchen Auslegung im Einzelfall durchaus unterschiedliche Auffassungen vertreten werden, es handelt sich aber nicht um eine generell ungeklärte Rechtsfrage, zu der keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert.

Für eine verbindliche Auslegung der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung fehlt der Eigentümerversammlung die notwendige Beschlusskompetenz.

Zwar können rein deklaratorische Beschlüsse wirksam sein, dies setzt aber voraus, dass sie ausdrücklich nur eine rein klarstellende Funktion haben und zudem die wahre Rechtslage zutreffend wiedergeben (vgl.: BGH, Urteil v. 28.10.2016, V ZR 91/16; LG München I, Urteil v. 13.7.2017, 36 S 13356/16 WEG).

Von solchen Beschlüssen ist daher unbedingt Abstand zu nehmen.

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).



Organisation



Was verrät das Branchenbarometer 2023 zum Stand der energetischen Sanierung

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland e.V. / VDIV Management GmbH

Bis 2045 soll der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Die Wärmewende nimmt hier eine zentrale Rolle ein, weshalb das kontrovers diskutierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) erneut reformiert und mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt werden soll. Doch das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands lässt sich nur im Dreiklang aus Heizungsart, flächendeckender energetischer Sanierung und Förderung erreichen. Insgesamt gibt es in allen Bereichen noch viel zu tun.

Wie ist die Lage in WEG- und Mietobjekten?

In den kommenden Jahren müssen sich die meisten Wohngebäude in Deutschland einer energetischen Generalüberholung unterziehen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig. Überalterte Wohnbestände, fehlende Langfristplanungen bei Sanierung und Modernisierung, unzureichende finanzielle Mittel, fehlende Anreize durch den Gesetzgeber bei der Förderung und zu geringe Umlagemöglichkeiten auf die Miete treffen dabei auf europäische Klimaschutzvorgaben, die Deutschland in den letzten Jahren nicht mit letzter Konsequenz umgesetzt hat. Potenzierend kommt hinzu, dass die geopolitische Lage dazu führte, dass die Bundesrepublik sich von ausländischen Gasimporten weitgehend trennen möchte.

Diese Gemengelage birgt viel Zündstoff. Insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften stehen dabei vor großen Herausforderungen. Fehlende Instandsetzungsrücklagen, eine divergierende Interessenlage oder wenig Verständnis für derartige Vorhaben bringen in der Folge auch Immobilienverwaltungen in Zugzwang.

Doch wie ist die gegenwärtige Lage bei einem derart gesellschaftspolitisch wichtigen Thema? Das nunmehr vorliegende VDIV-Branchenbarometer liefert dafür wichtige Hinweise.

Der Ist-Zustand

Fast ein Drittel der Verwaltungsunternehmen (31,9 %) geben an, dass mehr als 75 % des von ihnen betreuten WEG-Bestandes noch unsaniert sind. Und dies, obwohl im vergangenen Jahr bundesweit knapp die Hälfte (48,2 %) der WEG-Verwaltungen Sanierungsmaßnahmen in ihren Objekten begleitet haben. Dabei stechen im regionalen Vergleich Baden-Württemberg und Bayern (Region Süd) heraus: Dort berichten sogar 61,7 % der Verwaltungsunternehmen von einem schlechten Sanierungszustand.

Bei Mietobjekten sieht es ähnlich aus: Hier liegt der Anteil an Unternehmen, deren Bestand zu mehr als 75 % unsaniert ist, bei 38,2 %. Nur 24,6 % der Mietverwaltungen gaben an, in 2022 tätig geworden zu sein. Die Region Süd steht hier mit nur 18,3 % der Mietverwaltungen deutlich schlechter da als die Region Nord (Niedersachsen, Bremen, Hamburg,

Schleswig-Holstein) mit 42,9 %. Allerdings ist der Anteil durchschnittlich verwalteter Mieteinheiten in der Region Süd mit 18,8 % am Gesamtportfolio im regionalen Vergleich am niedrigsten (im Mittel liegt er über alle Immobilienverwaltungen bei 30,2 %) und der Schwerpunkt mit 75,0 % bei WEG-Verwaltung (gesamt bei 56,4 %) am höchsten.

Immobilienverwaltungen, die Sanierungsmaßnahmen begleiteten, haben im Mittel in 8,1 % der WEG-Objekte und 12,5 % der Mietobjekte Sanierungen betreut.

Wenn saniert wird, dann liegen ganz weit vorne ...

... die Erneuerung von Heizungs- bzw. Wärmeerzeugungsanlagen: 88,5 % der WEG- und 81,9 % der Mietverwaltungen, die in 2022 in ihrem Bestand Sanierungsmaßnahmen umgesetzt haben, begleiteten Investitionen in diesem Bereich. Sowohl bei WEG- als auch bei Mietverwaltungen wurde dabei noch hauptsächlich eine Brennwertheizung angeschafft (59,4 % und 67,8 %). Wärmepumpen liegen deutlich dahinter (12,9 % und 13,6 %) und Hybridheizungen, Solarthermie oder Blockheizkraftwerke (BHKW) machen jeweils nur sehr geringe Anteile aus. Hier sollte auch erwähnt werden, dass sich der Umstieg für Mehrparteienhäuser mit Gasetagenheizungen recht aufwendig darstellt: Zumeist muss hier auf eine zentrale Versorgung umgestellt werden, was jede Wohnung zur Baustelle macht und sehr teuer werden kann. Zudem muss auch genügend Platz für eine zentrale Anlage vorhanden sein.

Nach der Erneuerung von Heizungsanlagen werden am zweithäufigsten Fenster getauscht (68,8 % bei WEG- und 81,9 % bei Mietverwaltungen) und am dritthäufigsten Dächer saniert (56,8 % der Nennungen bei WEG- sowie 50,6 % bei Mietverwaltungen).

Wenn nicht saniert wird, dann...

... liegt es bei den befragten WEG-Verwaltungen vor allem an zu geringen Instandhaltungsrücklagen (bei 60,0 % der Verwaltungen). Diese Aussage deckt sich mit dem Ergebnis der VDIV-Umfrage zum finanziellen Aufwand für energetische Sanierung in WEGs vom März 2023. Damals gaben 59,4 % an, dass die Rücklagen für den Einbau von mit erneuerbaren Energien gespeisten Heizsystemen eher nicht, und 27,9 %, dass sie auf gar keinen Fall ausreichen.

Ein weiterer Bremsklotz für Sanierungen seien demnach fehlende Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben: 50,2 % der Befragten gaben dies als Grund dafür an, dass bisher nicht saniert wurde. Dieses Problem wird sich in den kommenden Jahren eher noch verschärfen, weshalb Verwaltungen und Eigentümer ihre Maßnahmen mit viel Vorlauf planen sollten. Mangelnde Beschlussvorlagen der WEG sind in 39,5 % der Fälle das Problem, warum Sanierungsmaßnahmen nicht ergriffen werden. Unzureichende Fördermittel (26,3 %) und ungenügende Informationen über am Markt vorhandene Lösungen/Produkte (23,4 %) sowie über Fördermaßnahmen (15,6 %) rangieren ganz hinten und scheinen eher nicht im Fokus zu stehen. Allerdings kann es sein, dass sich etliche Verwaltungen – aufgrund fehlender Auseinandersetzung in den WEGs – auch noch nicht umfassend mit dem Thema Förderung befassen mussten, sodass das Problembewusstsein an dieser Stelle noch nicht ausgeprägt ist. Das zeigt sich auch in der Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage (Bundestagsdrucksache 20/3186). Danach wurden nur 1,6 % aller Anträge auf eine Förderung nach der Bundesförderung für Effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen (BEG EM) bis Juli 2022 von WEGs gestellt. Lediglich 0,9 % aller Zusagen für eine Sanierungsförderung der KfW in 2022 gingen an WEGs. Wenn sich die Parameter der Förderung oft ändern und es keine langfristige Fördergarantie für Heizungstausch und energetische Sanierung gibt, ist das insgesamt weder hilfreich für die Erreichung der Klimaziele noch für die Befassung mit dem Thema insgesamt.

In der Mietverwaltung sind die Hürden anders gelagert: Von den Unternehmen, die angeben, in 2022 keine energetischen Sanierungsmaß-

nahmen in den von ihnen verwalteten Objekten begleitet zu haben, sagen 75,5 %, dass das fehlende Interesse des Miethauseigentümers die Ursache ist. Fehlendes Eigenkapital liegt mit 39,5 % an Platz 2, danach folgen zu geringe Kapazitäten bei ausführenden Unternehmen mit 29,1 % und bei den Verwaltenden mit 27,2 %. Fördermaßnahmen sind auch in der Mietverwaltung nicht das entscheidende Hindernis: Unzureichende Förderung (20,7 %), ungenügende Informationen über Förderung (16,1 %) sowie über am Markt vorhandene Lösungen oder Produkte (13,8 %) und zu geringe Kreditzusagen (4,6 %) rangieren weit hinten.

... und was ist eigentlich mit E-Ladestationen und Photovoltaikanlagen?

Zunehmend setzt sich bei Gemeinschaften die Erkenntnis durch, dass mit der WEG-Reform der Einbau einer E-Ladestation eine privilegierte Maßnahme ist und diese damit von jedem Eigentümer eingefordert werden kann. Erst 9,1 % aller Verwaltungen gaben aber an, dass mehr als 10 % der von ihnen verwalteten Objekte über mindestens eine E-Ladestation verfügen. Auch bei dieser Maßnahme ist die Region Süd Vorreiter: 8,3 % der dort ansässigen Verwalter gaben an, dass mehr als 25 % der von ihnen verwalteten Immobilien über mindestens eine E-Ladestation verfügen. Allerdings: Über alle Regionen ist nach Angaben von 38,4 % keines der Objekte mit mindestens 1 Ladestation ausgestattet.

56,1 % der befragten Immobilienverwaltungen äußerten, dass noch kein einziges der von ihnen betreuten WEG-Objekte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet ist. Im regionalen Vergleich liegt der Süden mit Baden-Württemberg und Bayern vorn. Hier sind im Durchschnitt 3,7 % der WEG-Objekte mit PV-Anlagen ausgestattet. In den neuen Ländern sind es hingegen nur 1,6 %, da hier 70 % der Immobilienverwaltungen angaben, noch kein einziges Objekt mit einer PV-Anlage in der Verwaltung zu haben.

Bei der Mietverwaltung ist Solarstrom noch weniger verbreitet: 71,0 % gaben an, dass noch kein einziges betreutes Mietobjekt mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wurde. Im Mittel gibt es in 2,9 % der Mietobjekte eine PV-Anlage. Als einer der Gründe kann hier angenommen werden, dass es für die Eigentümer von Mietwohnungen weniger attraktiv ist, PV-Anlagen zu installieren, da Nebenkosten wie Stromverbrauch ohnehin vollständig vom Mieter getragen werden müssen. Auch sind Förderung und Steuerproblematiken deutlich komplizierter.

Die Planungen für 2023

72,7 % der Immobilienverwaltungen planen, in 2023 energetische Sanierungsmaßnahmen in den von ihnen verwalteten WEGs zu begleiten. Im Vergleich dazu waren es 2022 nur 48,2 %. Aber ganze 22,2 % haben in 2022 keine Sanierung begleitet und planen auch für 2023 nichts.

Was wird geplant: Führend ist die Erneuerung der Heizungsanlage mit 88,9 % der Nennungen, gefolgt vom Austausch der Fenster mit 67,0 % und der Erneuerung des Dachs mit 54,2 %. Wenn die Heizung getauscht wird, setzen derzeit (2023) 19,1 % auf Wärmepumpen – ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu 2022 (12,1 %). Spitzenreiter bleibt mit 46,5 % der Nennungen (VJ 59,4 %) aber die Brennwertheizung als hauptsächliche Technologie, was nicht verwunderlich ist, da die Maßnahmen in der Regel in den Vorjahren beschlossen wurden und manche Eigentümer sicherlich den Vorgaben der GEG-Novellierung (ab 2024 muss jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden) zuvorkommen wollen.

Was Verwaltungen und Eigentümer dabei aber nicht vergessen sollten: Wenn das GEG final beschlossen ist, kommt auf die Besitzer von Gasheizungen ab Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung die Pflicht zu, die Anlage auf ein hybrides System umzurüsten oder anteilig klimaneutrale Gase zu beziehen (ab 2029: 15 %, ab 2035: 30 % und ab 2040: 60 %). In der Mietverwaltung planen weniger als die Hälfte der teilnehmenden

Immobilienverwaltungen (43,1 %) energetische Sanierungsmaßnahmen. Mehr als die Hälfte (52,6 %) haben in 2022 keine Sanierung begleitet und planen auch für 2023 keine Aktivitäten. Wenn Sanierungsprojekte angegangen werden, dann hat auch hier 2023 die Erneuerung der Heizungsanlage mit 80,4 % die höchste Priorität, gefolgt vom Fenstertausch mit 61,5 % und der Erneuerung des Dachs mit 42,6 %. Hinsichtlich der gewählten Technologie für die neue Heizung liegen Wärmepumpen bei 17,5 %, auch hier bleibt die Brennwertheizung mit 50,8 % der Nennungen das Mittel der Wahl.

Fazit

Die diversen neuen Gesetze und Verordnungen, die die Bundesregierung in kürzester Zeit verabschiedet hat, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen, sorgen sicherlich für viel Unsicherheit und damit auch Zurückhaltung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Im Fall des GEG hat der lange Koalitionsstreit über die finale Ausgestaltung zu einem Attentismus und einer Hochkonjunktur für den Einbau neuer Gasheizungen gesorgt. Bei der Förderung kommen Wohnungseigentümergeinschaften mit der Deckelung auf 30.000 Euro und 3.000 Euro ab jeder 2. Wohneinheit zumeist – wie so oft – schlechter weg als Einfamilienhäuser. Kommt noch die Umrüstung von einer Etagenheizung auf eine zentrale Wärmeversorgung hinzu, wird es sehr schnell ungleich teurer. Der Gesetzgeber sollte hier dringend nachbessern und die Förderung prozentual an den tatsächlich anfallenden Kosten festmachen.

Das Thema energetische Sanierung und Heizen mit klimafreundlicheren Technologien wird auf kurz oder lang auf jede Immobilienverwaltung und jeden Eigentümer zukommen. Verwalter sollten sich frühzeitig darauf einstellen, um für die kommenden Jahre gewappnet zu sein. Eigentümer sollten sich darauf einstellen, dass sie mehr Rücklagen zu bilden haben und Verwaltungen für das Begleiten von energetischen Sanierungen auch ansprechend honoriert werden müssen.

INFOBOX

Die Befragung für das 11. Branchenbarometer 2023 wurde vom 10.2.2023 bis zum 1.5.2023 durchgeführt. Insgesamt haben 1.013 Unternehmen teilgenommen, nach Bereinigung der Ergebnisse wurden in die Auswertung bis zu 429 Antworten, je nach Fragestellung, einbezogen. Auf über 100 Seiten werden Auskünfte u.a. zu Bestand und Struktur, Umsatz- und Gewinnentwicklung, Vergütung und Zusatzleistungen, zur Mitarbeiterschaft oder zur Digitalisierung gegeben. Bestellungen können unter vdiv.de vorgenommen werden.

DER AUTOR

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Der VDIV Deutschland vertritt mittlerweile rund 3.200 professionelle Immobilienverwaltungen mit mehr als 7,2 Mio. Wohneinheiten.





Sie fragen – unsere Experten antworten



Dr. jur. utr. Olaf Riecke, Hamburg, beantwortet Ihre Fragen

Uns beschäftigt die Frage, ob ein Absperrventil zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum gehört. In der Literatur und einem BGH-Urteil (v. 26.10.2012, V ZR 57/12) ist nach unserem Verständnis nur von Rohrleitungen und wann sie Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sein können die Rede.

In allen Argumentationsketten ist immer die Rede davon, dass Wasser- und Heizungsleitungen ab dem Punkt im Sondereigentum stehen, ab dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Absperrvorrichtung von der Haupt- bzw. Nebenleitung trennen lassen.

Unsere Frage ist aber, ob diese „Trenn-Stelle“ selbst denn nun ebenfalls Sondereigentum ist, oder ob sie noch Gemeinschaftseigentum ist, weil ja nur dort die Gemeinschaft ihr Gemeinschaftseigentum abschließen könnte.

Diese Argumentation wird ja z.B. bei Wohnungseingangstüren sehr klar und unumstritten angewendet: „Sie dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch, indem sie das Sonder- von dem Gemeinschaftseigentum abgrenzt.“

Die Absperrreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des Sondereigentümers stehen gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, und zwar auch, wenn das Sondereigentum an den Leitungen nach der Teilungserklärung bereits mit dem Abzweig von der Steigleitung entstehen sollte. Der Bereich der Leitung zwischen Abzweig und Absperrventil in der Wohnung ist nicht sondereigentumsfähig. Absperrventile schließen das in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Leitungsnetz ab und bilden dessen notwendigen Bestandteil (vgl. AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 20.12.2017, 44 C 2004/17).

Bei den im räumlichen Bereich des Sondereigentums in der Wand oder im Estrich verlegten Teilen der Abflussleitung dürfte es sich um zwingendes gemeinschaftliches Eigentum handeln (vgl. LG Dortmund, Urteil v. 23.6.2017, 17 S 226/16).

Wie hoch können in einem Mietverhältnis die Verzugszinsen angesetzt werden?

Hier gilt nach § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB: 5 % über dem Basiszinssatz des § 247 BGB pro Jahr. Der Basiszinssatz per 1.7.2023 beträgt z.B. 3,12 %.

Welche Ansprüche können gegen den Verwalter geltend gemacht werden, wenn er auf eine drohende Verjährung der Gewährleistungsansprüche nicht hingewiesen hat?

Es kommen bei einem derartigen Versäumnis Ansprüche aus § 280 Abs. 1 BGB in Betracht. Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des gemeinschaftlichen Eigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen; dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen. Dem Verwalter obliegt nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB der Beweis dafür, dass er den Verstoß gegen seine Pflichten nicht zu vertreten hat (BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18). Auch der letzte Erwerber hat einen Anspruch auf volle Nacherfüllung in Bezug auf Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht nur einen auf die Quote des Miteigentumsanteils beschränkten Anspruch auf Freistellung von den Mängelbeseitigungskosten (vgl. BGH, Urteil v. 11.11.2022, V ZR 213/21).

Ein Ehepaar besitzt in einer Wohnungseigentumsanlage insgesamt 3 Wohnungen. Dabei sind sowohl der Ehemann als auch die Ehefrau jeweils alleiniger Eigentümer 1 Wohnung. Die 3. Wohnung gehört ihnen gemeinsam. Es stellt sich die Frage, wie viele Stimmen das Ehepaar hat.

Das hängt davon ab, ob das gesetzliche Kopfprinzip gemäß § 25 Abs.2 Satz 1 WEG gilt. Wenn ja: Dann hat der Ehemann für seine Wohnung, die Ehefrau für ihre Wohnung und die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bestehend aus den beiden Eheleuten für die 3. Wohnung ein gemeinsam ausübendes weiteres Stimmrecht.

Muss ein Verwalter von sich aus darauf hinweisen, dass sein Verwaltervertrag in Bälde ausläuft und sich ohne Weiteres um weitere 5 Jahre verlängert? Ein Verwaltungsbeirat existiert nicht.

Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) im Regelfall wie ein Verbraucher behandelt wird, dürfte eine Verlängerungsklausel um volle 5 Jahre bereits AGB-widrig, insbesondere überraschend sein (vgl. § 305c BGB zu überraschenden Klauseln). Wurde z.B. der Ausgangsvertrag auf 1 Jahr abgeschlossen, so wäre dies die 5-fache Laufzeit.

Selbst bei wirksamer Verlängerungsklausel (z.B. um 1 oder 2 Jahre) müsste der Verwalter wohl bei fehlendem Verwaltungsbeirat und fehlendem per Beschluss ermächtigten Sondereigentümer (vgl. § 9b Abs. 2 WEG) die Wohnungseigentümer darauf hinweisen, da die einzelnen Wohnungseigentümer derartiges Wissen kaum präsent haben dürften. Wegen § 26 Abs. 3 WEG mit der vorzeitigen Abberufungsmöglichkeit gilt der – unterstellt wirksam verlängerte – Verwaltervertrag maximal 6 Monate über den Abberufungszeitpunkt hinaus.

Ich habe seit Anfang 2021 einen Wohnungseigentümer, der in Australien wohnt. Wie ist hier die Ladungsfrist für die Eigentümersammlung zu berechnen?

Genauso wie beim deutschen Wohnungseigentümer.

Wenn in der Gemeinschaftsordnung keine Verpflichtung zur Bestellung eines im Inland wohnenden Ladungsempfängers besteht, läuft die 3-Wochen-Frist erst ab Zugang beim Australier. Das lässt sich abstrakt nicht bestimmen. Wenn er z.B. per Mail erreichbar ist, kein Problem (§ 24 Abs. 4 Satz 1 WEG: Ladung in Textform genügt!). Durch Beschluss lässt sich hieran nichts ändern, denn es bedarf einer Vereinbarung zwecks Beauftragung eines inländischen Zustellbevollmächtigten.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

Gemeinschaftsordnungen sehen sehr häufig vor, dass die Verwaltung bestimmten Vorgängen in der Wohnungseigentumsanlage zustimmen soll. Die Verwaltung einzuschalten, gründet sich dabei auf die Überlegung, dass diese über eine besondere Sachkunde verfügt. Der häufigste Fall ist der, dass die Verwaltung der Veräußerung eines Wohnungseigentums zustimmen soll. Neben diesem Standardfall, der den meisten Verwaltungen sehr bekannt sein dürfte, findet sich aber auch eine Vielzahl anderer zustimmungsbedürftiger Vorgänge. So liegt es beispielsweise, wenn die Verwaltung einer Gebrauchsveränderung zustimmen soll, zum Beispiel einem Gewerbe in einer Wohnung, oder dann, wenn in Bezug auf eine bauliche Veränderung nur oder zusätzlich zur Gestattung eine Zustimmung der Verwaltung vereinbart ist. In allen diesen Fällen musste man bislang annehmen, dass die Gemeinschaftsordnung die Verwaltung meinte und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ein aktueller BGH-Fall fordert hier zu radikalem Umdenken auf.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Veräußerungsbeschränkung – Zustimmung durch einen Dritten**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch einen Dritten

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1.12.2020 eine Klage auf Zustimmung dennoch stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

BGH, Urteil v. 21.7.2023, V ZR 90/22

Der Fall:

Mit Vertrag vom 29. Oktober 2020 veräußert Wohnungseigentümerin K ihr Teileigentum zu einem Kaufpreis von 240.000 EUR an eine Erwerberin. Nach der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahre 1985 bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. K bittet daher den Verwalter B um Zustimmung. B weigert sich, weil er meint, es spreche ein wichtiger Grund gegen die Zustimmung. Aus diesem Grunde klagt K gegen B auf Zustimmung. Das AG weist die im Jahr 2021 eingegangene Klage ab. Die Berufung vor dem LG bleibt erfolglos. Nach Ansicht des LG ist die Klage bereits deshalb unbegründet, weil B für die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung nicht zuständig sei. Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Recht komme

dem Verwalter unter Berücksichtigung der Regelungen der §§ 18 Abs. 1, 9b Abs. 1 WEG ausschließlich eine Organstellung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus § 12 WEG. Der in der Gemeinschaftsordnung benannte Verwalter sei nicht als Dritter im Sinne dieser Vorschrift zu behandeln, sondern allein aufgrund seiner Funktion während der Dauer seiner Amtszeit zustimmungsbe-rechtigt. Ein entgegenstehender Wille der Wohnungseigentümer sei nicht ersichtlich, weswegen eine Korrektur gem. § 47 WEG nicht in Betracht komme. Unabhängig davon dürfte ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung vorliegen.

Mit der von dem BGH zugelassenen Revision verfolgt K ihren Antrag auf Zustimmung weiter.

Das Problem:

Im Fall geht es um die Frage, wer der Veräußerung des Teileigentums zustimmen muss: Der Verwalter, weil er ausdrücklich in der Gemeinschaftsordnung als zuständige Stelle benannt ist. Oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die seit dem 1.12.2020 das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet und deren bloßes Organ der Verwalter ist. An der Beantwortung dieser Frage hängt zum einen die Lösung, wer zu verklagen ist (= die Fallfrage). An der Beantwortung hängt aber auch die Lösung, wer für eine zu Unrecht nicht erteilte Zustimmung originär haftet, was gilt, wenn es keinen Verwalter gibt, und – mittelbar – was für alle anderen Zustimmungen gilt, die nach einer Gemeinschaftsordnung durch die Verwaltung zu erteilen sind. Eine Folgeproblematik ist die aktuelle Gestaltung von Gemeinschaftsordnungen

So hat der BGH entschieden:**1. Das Ergebnis**

Das BGH meint, seit dem 1.12.2020 seien die Gemeinschaftsordnungen anders als bislang zu verstehen. Sehe eine Gemeinschaftsordnung vor, dass es für eine Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums der Zustimmung des Verwalters bedürfe, sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen. Dies gelte auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

2. Das anwendbare Recht

Für die rechtliche Beurteilung seien die WEG-Vorschriften in der seit dem 1.12.2020 geltenden Fassung maßgeblich. Dem stehe nicht entgegen, dass der Kaufvertrag, der Gegenstand des Zustimmungsverlangens sei, bereits am 29.10.2020 und damit vor Inkrafttreten des WEMoG geschlossen worden sei. Denn das seither geltende materielle Recht sei mangels Übergangsvorschriften grundsätzlich auch auf sogenannte Altfälle anzuwenden.

3. Veräußerungsbeschränkung**3.1. Grundsätze**

Gem. § 12 Abs. 1 WEG könne als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedürfe. Der Wortlaut der Norm sei seit dem Jahr 1951 nicht verändert worden. Eine solche Vereinbarung finde sich in § 7 Ziff. 3 Buchst. b) der zu betrachtenden Gemeinschaftsordnung, in der die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht werde.

3.2. Bisherige Sichtweisen

Mache eine Gemeinschaftsordnung eine Veräußerung von Wohnungseigentum von der Zustimmung des Verwalters abhängig, so sei unter der Geltung des bisherigen Rechtes nach der ständigen Rechtsprechung des Senats zu differenzieren:

- Grundsätzlich müsse der Verwalter die Zustimmung erteilen, der in aller Regel bei der Entscheidung „als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer“ tätig werde. Er nehme hierbei kein eigenes – nur von ihm wahrnehmbares – Recht wahr.
- Die Wohnungseigentümer könnten die Entscheidung über die an sich von dem Verwalter zu erteilende Zustimmung an sich ziehen. Entschieden sie sich, die Zustimmung zu verweigern, müsse sich eine Klage auf Zustimmung dann gegen die Wohnungseigentümer richten.
- Ein „Ansichziehen“ sei nicht möglich, wenn die Gemeinschaftsordnung dem Verwalter

die Erteilung der Zustimmung ausnahmsweise eindeutig als eigenes – nur von ihm wahrnehmbares – Recht zuweise.

3.3. Neue Sichtweisen

An diesen Beurteilungen könne unter der Geltung des WEMoG nicht festgehalten werden. Werde in einer Gemeinschaftsordnung die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht, werde dieser jetzt lediglich als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angesprochen; ein eigenes Zustimmungsrecht stehe ihm nicht – auch nicht als Treuhänder – zu.

Zwar werde in dem Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Zustimmungsberechtigte nicht (ausdrücklich) erwähnt. Auf der anderen Seite schließe es der Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG aber auch nicht aus, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als „Dritte“ im Sinne der Vorschrift anzusehen.

Entscheidend für die Annahme, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei zu einer Zustimmung berufen, spreche der Umstand, dass der Gesetzgeber die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und das Verhältnis des Verwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum 1.12.2020 grundlegend neu ausgestaltet habe. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliege nunmehr sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 1 WEG). Diese erfülle die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe. Internes Organ für die Ausführung sei der Verwalter, der die Entscheidungen umsetze und dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt werde.

Dies gelte auch dann, wenn sich eine Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richte; damit werde lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ bestimmt. Daher sei beispielsweise die Pflicht, eine Versammlung einzuberufen, in erster Linie eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. § 24 Abs. 1 WEG weise die Erfüllung dieser Pflicht lediglich im Rahmen der internen Zuständigkeitsverteilung zwischen den Organen dem Verwalter zu.

Dieser Paradigmenwechsel könne nicht ohne Auswirkungen auf die Auslegung einer Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung bleiben, wonach „der Verwalter“ einer Veräußerung zustimmen müsse. Nächstliegender Auslegung entspreche es jetzt, den in der Gemeinschaftsordnung aufgeführten Verwalter nicht als beliebigen „Dritten“ im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG zu verstehen, sondern als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Bei der Organstellung des Verwalters handele es sich nämlich um einen für jeden ohne Wei-

teres erkennbaren Umstand, weil er sich aus dem Gesetz ergebe. In dieser Eigenschaft werde er nicht nur im Gesetz selbst angesprochen, sondern auch in der Gemeinschaftsordnung.

Im Zusammenhang mit § 12 Abs. 1 WEG seien entsprechende Regelungen deshalb dahingehend auszulegen, dass sich der Zustimmungsanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richte. Da sie selbst nicht handlungsfähig sei, sei die Zustimmungserklärung durch den Verwalter als dem hierfür zuständigen Organ abzugeben. Dies gelte sogar dann, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise dem Verwalter die Erteilung der Zustimmung eindeutig als eigenes – nur von ihm wahrnehmbares – Recht zuweisen sollte. Denn auch in einem solchen Fall werde der Verwalter nicht als außenstehender Dritter, sondern im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig. Auch in diesem Fall handele er also nur als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Diese Grundsätze würden auch dann gelten, wenn eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.12.2020 stamme. Da bei der Auslegung einer Gemeinschaftsordnung subjektive Vorstellungen nicht von Bedeutung seien, sondern allein eine objektive Sicht maßgebend sei, könne sich der Inhalt einer Gemeinschaftsordnung im Laufe der Zeit ändern, wenn in der Erklärung verwendete Begriffe einen Bedeutungswandel erführen. Dieses Ergebnis werde durch § 47 WEG bestätigt, der einen Anwendungsfall der ergänzenden Vertragsauslegung von Vereinbarungen darstelle. Auch wenn § 47 WEG nicht anwendbar sei, komme hierin der Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, bei der Auslegung von Vereinbarungen im Zweifel dem neuen Recht zur Geltung zu verhelfen.

Das bedeutet für Sie:**1. Alte Rechtslage**

Die Wohnungseigentümer hatten in der Vergangenheit vielfach vereinbart und zum Inhalt des Sondereigentums gemacht, dass der Verwalter weitere Pflichten erfüllen muss. Diese Vereinbarungen lagen nahe, da die Verwaltungen in der Regel über eine besondere Sachkunde verfügen und es sowieso ihre Aufgabe ist, das gemeinschaftliche Eigentum nach billigem Ermessen zu verwalten. Der Fantasie der Wohnungseigentümer waren insoweit kaum Grenzen gesetzt.

HINWEIS:

Als gewillkürte Pflichten kamen u. a. die folgenden weiteren Aufgaben in Betracht:

- Die Bestimmung des Inhaltes einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, beispielsweise ein anderer Umlageschlüssel.

- Die Bestimmung einer Vereinbarung.
- Die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG zu einer Veräußerung.
- Die Zustimmung zu einer abweichenden Benutzung, beispielsweise zur Benutzung eines Wohnungseigentums zur Ausübung eines Gewerbebetriebs oder Berufs.
- Die Zustimmung zu einer Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung.
- Die Überwachung von Gebrauchsbestimmungen.
- Die Verteilung der Gebrauchsrechte an Kellern oder die Zuweisung von Stellplätzen.
- Die Bestimmung des Inhaltes einer Hausordnung.
- Die Auswahl eines Versicherers.
- Die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung.
- Die Abhaltung von Versammlungen für „Untergemeinschaften“.
- Die Erstellung „hausbezogener“ Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen.

2. Neue Rechtslage

2.1. Gesetzliche Pflichten

Seit dem 1.12.2020 ist der Verwalter nicht mehr dazu aufgerufen, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten. Diese Aufgabe ruht seitdem auf den Schultern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat keine gesetzlichen Aufgaben mehr, die unmittelbar ihn treffen. Er handelt stets auch dann, wenn er im Gesetz ausdrücklich genannt wird, als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Eine echte Zeitenwende!

HINWEIS:

Es ist seit dem 1.12.2020 beispielsweise eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und keine Pflicht der Verwaltungen, nach § 18 Abs. 4 WEG Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren und die Versammlung und die Beschlussfassungen zu organisieren (§§ 23, 24 WEG). Es ist ferner eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und keine Pflicht der Verwaltungen, Wirtschaftspläne (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG), Jahresabrechnungen (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG) und Vermögensberichte (§ 28 Abs. 4 WEG) vorzulegen.

Gestaltet eine Gemeinschaftsordnung die gesetzlichen Pflichten zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aus, regelt sie beispielsweise Inhalt und Aufbau der Jahresabrechnung, trifft sie Anordnungen zur Orga-

nisation der Eigentümerversammlung oder zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, gelten diese Anordnungen für den nach dem Gesetz Verpflichteten und damit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2.2. Weitere Pflichten

Begründete eine Gemeinschaftsordnung hingegen die unter „1. Alte Rechtslage“ genannten weiteren Pflichten, beispielsweise wie im Fall die Pflicht, der Veräußerung eines Wohnungseigentums zuzustimmen, soweit kein wichtiger Grund gegen die Zustimmung spricht, wurde bislang angenommen, diese neue Pflicht sei eine der Verwaltung. Mit der jetzt vorliegenden Entscheidung wird man die Dinge anders sehen müssen! Nicht nur bei der Veräußerungsbeschränkung, die Gegenstand der Entscheidung ist, sondern bei sämtlichen weiteren Pflichten wird man annehmen müssen, dass diese sich nach einer Auslegung heutzutage als Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellen und durch ihre Organe wahrzunehmen sind.

Man muss diese Vereinbarungen jetzt als solche im Sinne von § 27 Abs. 2 WEG und die Verwaltungen damit als berechtigt ansehen, ohne Weiteres den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu bilden. Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht der Verwalter sich zu erklären hat, wird man ferner annehmen müssen, dass es sich bei Erklärungen gegenüber Dritten um Handlungen handelt, die § 9b Abs. 1 WEG unterfallen. Dies heißt aber auch, dass es nicht mehr möglich ist, dass die Wohnungseigentümer durch einen Beschluss den Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bilden. Denn auch in diesem Falle bedarf es wohl einer Äußerung nach außen.

HINWEIS:

Es heißt in der Entscheidung, es sei „zweckmäßig“, wenn in der Gemeinschaftsordnung „juristisch präzise“ die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, als zustimmungsbefugt bezeichnet werde. Es sei aber unschädlich, wenn – in abgekürzter Ausdrucksweise – der Verwalter aufgeführt sei, weil seine Funktion als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Weiteres erkennbar sei.

Dennoch ist wohl offen, was gilt, wenn der teilende Eigentümer von der Privatautonomie Gebrauch macht und in einer aktuellen Gemeinschaftsordnung ausdrücklich zwischen den Aufgaben der Verwaltung als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und originären Aufgaben unterscheidet.

3. Verhaltensempfehlungen an die Verwaltungen

- Jede Verwaltung muss wissen, dass die bisherigen Gemeinschaftsordnungen gleichsam „umgelesen“ werden müssen: Wird dort an den Verwalter eine weitere Pflicht herangetragen oder eine gesetzliche ausgestaltet, beispielsweise die Pflicht, hausbezogene Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne zu erstellen, ist in Gedanken das Wort „Verwalter“ zu streichen und durch die Worte „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ zu ersetzen.
- Diese neue Deutung führt allerdings nicht dazu, dass die Verwaltungen die Aufgaben nicht mehr schultern müssten! Die eigentliche Neuerung besteht darin, dass sie die Aufgaben für einen Dritten erfüllen, nämlich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und jeweils nur noch als Organ handeln. Dies hat Auswirkungen auf das Prozessrecht, nämlich die Frage, wer bei einer Nichterfüllung zu verklagen ist. Und es hat Auswirkungen auf das Haftungsrecht, nämlich die Frage, wer den Wohnungseigentümern für ein pflichtwidriges Tun einstehen muss.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Altvereinbarung: Weitergeltung?

LG Lüneburg, Beschluss v. 31.1.2023, 3 S 29/22

Wenn die Wohnungseigentümer vor dem 1.12.2020 ausdrücklich eine vom bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelung vereinbart haben, spricht dies für einen „Versteinerungswillen“.

Nachschuss-Beschluss: Wie ist er zu fassen?

LG Koblenz, Urteil v. 19.12.2022, 2 S 31/22

Ein ordnungsmäßiger Beschluss über Nachschüsse setzt keine Liste voraus, aus der sich die Nachschüsse und Anpassungen der Voranschüsse ergeben.



Zitat

Wenn die Menschen nur über das sprächen, was sie begreifen, dann würde es sehr still auf der Welt sein.

Albert Einstein (1879 – 1955), deutscher Physiker und Nobelpreisträger

Auch das noch

Das stattliche Kreuz

Ein durchaus stattliches Bauwerk war der Streitpunkt in einem Verfahren, das das LG Düsseldorf auf dem Tisch hatte.

In einer aus 2 Parteien bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft hatte eine Miteigentümerin auf einer ihr zugewiesenen Sondernutzungsfläche im Garten ein Kreuz errichtet – mit einem soliden Betonfundament und stolze 7 Meter hoch. Damit nicht genug: Um der Installation auch im Dunkeln Ausdruck zu verleihen, war die Silhouette mit einer Leuchtkette umrandet. Die Eigentümerin der anderen Wohnung fand, das sei dann doch alles etwas zu viel des Guten und zog vor Gericht.

„Das Kreuz muss weg“, sagte das LG Düsseldorf (Urteil v. 22.6.2023, 25 S 56/21) und gab – wie zuvor schon das Amtsgericht – der Klage

auf Entfernung des Bauwerks statt. Es handle sich schlichtweg um eine nachteilige bauliche Veränderung, die das Sondereigentum der klagenden Eigentümerin beeinträchtige. Durch die Installation habe der Garten in weiten Teilen sein Erscheinungsbild als Garten verloren und mute eher wie eine Gedenkstätte an.

Auch die beleuchtete Umrandung trage ihren Teil zur Beeinträchtigung bei. Bereits die Möglichkeit, dass die in Richtung des Kreuzes liegenden Räume in den Abend- und Nachtstunden von außen beleuchtet werden, sei ein weiterer störender Nachteil. Die dortigen Bewohner müssten sich nicht darauf verweisen lassen, ihre Rollläden zu schließen, wenn sie sich gestört fühlen.

Das Gericht fackelte bei seiner Entscheidung nicht lange: Auf den vorgelegten Fotos sei all das so eindeutig zu erkennen, dass nicht einmal ein Ortstermin nötig sei, um beurteilen zu können, dass das Kreuz weg müsse.

Standpunkt

Dr. Dr. Andriak Abramenko, Idstein



Gerechte Risikoverteilung

Jeder Praktiker weiß, dass bisweilen Beschlüsse gefasst werden, deren Anfechtbarkeit schon nach oberflächlicher Prüfung ins Auge sticht. Werden sie nicht angefochten, erwachsen sie in Bestandskraft. Aber wie steht es, wenn fristgerecht Beschlussklage erhoben wird? In diesem Fall bleiben sie bekanntlich bis zur rechtskräftigen Ungültigerklärung wirksam. Der betroffene Wohnungseigentümer muss also für die Dauer der Beschlussklage mit dem rechtswidrigen Beschluss leben, also etwa eine überhöhte Sonderumlage zahlen oder eine ihn belastende Gebrauchsregelung ertragen.

War da nicht noch der einstweilige Rechtsschutz? Den haben die Gerichte bis zur Unkenntlichkeit verstümmelt. Über die allgemeinen Voraussetzungen von Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund verlangen sie unter Hinweis auf die vorläufige Wirksamkeit eines Beschlusses einen irreversiblen Schaden bei Durchführung des Beschlusses. Dies ist nicht nur systemwidrig, sondern verkennt, dass der Gesetzgeber nicht nur die vorläufige Wirksamkeit, sondern auch die rückwirkende Ungültigerklärung bestimmt hat. Möglicherweise weist hier die aktuelle Rechtsprechung des BGH den richtigen Weg, wonach bei Aufhebung einer Suspendierung angefochtener Beschlüsse Schadensersatz für die Folgen einer solchen Aussetzung zu leisten ist. Dann muss einerseits der betroffene Miteigentümer rechtswidrige Beschlüsse nicht über ein evtl. langwieriges Klageverfahren hinnehmen, trägt aber andererseits das volle wirtschaftliche Risiko, wenn er unterliegt. Eine offenkundig angemessene Risikoverteilung...

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Elzer kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2023 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE



ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martina Laqua

Geschäftsführung: Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Petra Krauß (Assistenz)

Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen



Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 05.10.2023.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-5134

