

Aktuelles vom BGH im Dialog

Prof. Dres. Martin Häublein und Florian Jacoby

Agenda

1. Abrechnung bei Verwalterwechsel zum Jahresende
2. Alternativangebote
3. Winterdienst in vermieteter Eigentumswohnung
4. Umlagevereinbarung und anfängliche Mängel
5. Beiratswahl
6. Bad im Keller (baul. Veränderung und Nutzungsvereinbarung)
7. Anfechtung der Gestattung eines Klimageräts
8. Anspruch auf Lüftung?

1. Abrechnung bei Verwalterwechsel zum Jahresende

Sachverhalt

- Die Ex-Verwalterin war bis 31.12.2022 Verwalterin der GdWE.
- In der Eigentümerversammlung vom 8.12.2022 wurde mit Wirkung ab dem 1.1.2023 die Neu-Verwalterin gewählt.
- Die GdWE verlangt, vertreten durch die Neu-Verwalterin, von der Ex-Verwalterin die Erstellung der Jahresabrechnung 2022. Mit Recht?

Leitsätze (gekürzt)

1. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die GdWE verpflichtet; als ausführendes Organ muss d **Verw** auch ausstehende Abrechnungen **für Vorjahre** erstellen.
2. **Daneben** kann der **frühere Verw** aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die JA zu erstellen, sofern die Pflicht der GdWE **bereits während seiner Amtszeit entstanden** ist.
3. Die Pflicht der GdWE zur Abrechnungserstellung **entsteht am 1.1.** des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verw, dessen Amtszeit zum 31.12. des Vorjahres geendet hat, ist **nicht** zur Erstellung der Abrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Hinweis (Rn 15 des Urteils)

Der vor dem 1.1. ausgeschiedene Verw schuldet der GdWE aber **Rechnungslegung** u muss, ggf durch Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, dafür einstehen, dass er die Einnahmen/Ausgaben vollständig u richtig erfasst u mitgeteilt hat

2. Alternativangebote

Sachverhalt

- Die Eigentümer beschlossen, eine bestimmte Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen, gegen die Bauträgerin Mängelrechte außergerichtlich und notfalls gerichtlich durchzusetzen.
- Die Verwaltung wurde ermächtigt, mit der Anwaltskanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze 300 € netto je Anwaltsstunde und 150 € netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürfen.
- Angebote anderer Kanzleien waren nicht eingeholt worden.

- [17] Dass allgemein eine Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten besteht, sagt die BGH-Rechtsprechung nicht.
- [19] Zweck der Einholung von Alternativangeboten ist es, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Können Alternativangebote dieses Ziel nicht erreichen, kann es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, auf ihre Einholung zu verzichten.
- [18] Jedenfalls bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts müssen keine Alternativangebote anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist.
- [46] Einer Einholung von Alternativangeboten bedurfte es vor der Beauftragung von Gutachtern nicht.
- [17] BGH v. 24.1.2020 – V ZR 110/19 verlangt Alternativangebote bei Neuwahl eines Verwalters im Unterschied zur Verwalterwiederwahl.
- [25] Keine Stellungnahme zur Beauftragung von Handwerkern, dazu aber der Hinweis, dass bei handwerklichen Auftragsarbeiten zur Erreichung eines Werkerfolges unterschiedliche Herangehensweisen denkbar sein können, die in den Angeboten erläutert werden.

3. Winterdienst in vermieteter Eigentumswohnung

Sachverhalt

- Die Mieterin hat von einem Wohnungseigentümer eine Wohnung angemietet.
- Die GdWE hat eine GmbH mit dem Winterdienst beauftragt.
- Anteilige Kosten des Winterdienstes legt der vermietenden Eigentümer auf die Mieterin um.
- Auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Zuwegung verunglückte die Mieterin wegen Eisglätte und erlitt schwerwiegende Verletzung (Schmerzensgeld iHv 12.000 Euro).
- Die Klage der Mieterin gegen den vermietenden Eigentümer hatte vor dem AG Erfolg, wurde vom LG aber zurückgewiesen.
- Hat die Revision Erfolg?

Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet.

- Die Erhaltungspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter umfasst auch den Winterdienst (Rn. 13 ff.).
- Die von der GdWE eingeschaltete GmbH ist mit „Wissen und Wollen“ des vermietenden Eigentümers und damit als dessen Erfüllungsgehilfe tätig geworden, so dass das Verschulden nach § 278 BGB zuzurechnen ist (Rn. 19 ff.).

4. Umlagevereinbarung u anfängliche Mängel

Sachverhalt

- Zur Kostentragung enthält die Gemeinschaftsordnung aus 2004 Folgendes:
„Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben [...]“.
- Im Juli 2021 wurde beschlossen, die bereits anfänglich vorhandenen Mängel am Gemeinschaftseigentum - unter anderem an den Fenstern - zu beseitigen. Zur Finanzierung der Maßnahme wurde die Erhebung einer Sonderumlage iHv 875.000 € nach MEA beschlossen.

Leitsatz

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums (hier: Fenster) zu tragen haben, **umfasst im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel.**

5. Beiratswahl

Sachverhalt

- Die Gemeinde X ist Wohnungseigentümerin (WE). In der Versammlung stellt sich eine bei X angestellte Mitarbeiterin, die selbst keine WE ist, für X zur Wahl als Mitglied des Verwaltungsbeirates.
- Die WE fassen folgenden Beschluss: „*Die Eigentümergeinschaft wählt Frau S. R. in den Verwaltungsbeirat*“.
- Gegen diesen Beschluss wendet sich WE K.
- Bei AG und LG ohne Erfolg. Der Beschluss sei allerdings so zu verstehen, dass X in den Verwaltungsbeirat gewählt worden sei. Der Beschluss sei mit diesem Inhalt auch nicht zu beanstanden, weil auch juristische Personen gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG in den Verwaltungsbeirat gewählt werden könnten.

1. Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer GdWE können auch juristische Personen (hier: Gemeinde) bestellt werden, nicht aber - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung - deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.
2. Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter namentlich benannt werden, sind im Zweifel so auszulegen, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll.

6. Bad im Keller

Sachverhalt

- Den Wohnungen Nr. 2 u. 3 sind Sondernutzungsrechte an mehreren jeweils als „Kellerraum“ bezeichneten Räumen zugewiesen.
- Durch Beschluss der Eigentümer wurden den Einbau eines (näher bezeichneten) Badezimmers mit Anschluss an die Kalt- und Warmwasser- und Abwasserleitung und die Anbringung eines Leerrohres für ein TV-Kabel, eines TV-Kabelanschlusses sowie von drei selbstversorgten Heizkörpern nachträglich gestattet.
- Ein Eigentümer wendet sich gegen den Gestattungsbeschluss mit der Anfechtungsklage, weil die baulichen Maßnahmen gegen die vereinbarte Zweckbindung „Kellerraum“ verstießen

Leitsatz (gekürzt)

Wird einem Eigentümer eine baul Veränderung gestattet, die die Möglichkeit eröffnet, Räume entgegen einer vereinbarten Zweckbestimmung (hier: Keller) zu nutzen, führt dies jedenfalls dann nicht zur Anfechtbarkeit des Gestattungsbeschlusses, wenn auch eine nach der Vereinbarung zulässige Nutzung weiterhin möglich ist.

Hinweis (Rn 14 f des Urteils)

Zwischen der Zulässigkeit der baul Maßnahme und der späteren Nutzung ist zu differenzieren.

Gegen eine zweckbestimmungswidrige Wohnnutzung der umgebauten Räume, die bei typisierender Betrachtungsweise generell mehr stört als die Nutzung als Lager- o Abstellraum, steht der GdWE ein Unterlassungsanspruch zu.

7. Anfechtung der Gestattung eines Klimageräts

Sachverhalt

- Durch Beschluss wurde dem Eigentümer der Penthouse-Wohnung im achten Obergeschoss der Einbau eines näher bezeichneten Split-Klimagerätes auf eigene Kosten gestattet; zugleich wurde festgelegt, dass das Außengerät auf Dämpfsockeln zur Körperschallentkoppelung zu montieren und wo es an der Fassade anzubringen ist.
- Die gestattete Klimaanlage hält die Grenzwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ein.
- Es wird darüber gestritten, welche Geräuschbeeinträchtigungen in einer (deutlich) darunter liegenden Wohnung zu erwarten sind und inwieweit bereits der Gestattungsbeschluss vorzubeugen hat.

1. Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.
2. Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.
3. Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz zu regeln; derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden.

8. Anspruch auf Lüftung?

Sachverhalt

- In einer Eigentümerversammlung im Juni 2022 beantragte ein Eigentümer unter Beifügung eines Lichtbildes der geplanten Abdeckung, ihm die Montage von vier Wohnraumentlüftungen mit außenseitig sichtbaren, farblich angepassten Abdeckungen und die hierzu erforderlichen Fassadenbohrungen mit einem Durchmesser von rund 225 mm unter Einhaltung des KfW-Standards zu gestatten.
- In der Versammlung wurden Bedenken über die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Bausubstanz und den KfW-Standard geäußert. Der Antrag wurde anschließend abgelehnt.

1. Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.
- 2a. Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246).
- 2b. Von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatrichterlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246 ff.).