



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

VDIV-PRAXISTIPP -06

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG- WEG-Urteile 04/2016 -07/2017

Dieser Praxistipp wurde uns von RA Marco J. Schwarz zur Verfügung gestellt:

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Stand 06/2017

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG:

LG Hamburg: Verwalter kann nach entsprechender Regelung in der Teilungserklärung nicht Vertreter der Eigentümer auf der WEG-Versammlung sein

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

BGH, Urteil vom 13.01.2017 - V ZR 138/16

LG Frankfurt a.M.: Drei Angebote vor Auftragserteilung

1. Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen.
2. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht. (Leitsätze des Gerichts)

LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 19.04.2017 - 2/13 S 2/17

AG Hamburg-Blankenese: Bestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses

Für die Bestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses ist es grundsätzlich geboten, das Angebot des ausführenden Unternehmens mit den darin enthaltenen Arbeiten (Leistungsverzeichnis) als Anlage zur Versammlungsniederschrift und darauf Bezug zu nehmen. (Leitsatz der Redaktion)

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.05.2016 - 539 C 32/15

LG München I: Zulässigkeit des abändernden Zweitbeschlusses, der keine schutzwürdigen Belange aus dem Erstbeschluss beeinträchtigt

Ein bestandskräftiger Beschluss, der einer gerichtlichen Nachprüfung standhielt, steht einem späteren abweichenden Beschluss der Gemeinschaft nicht entgegen. Unerheblich ist, aus welchen Gründen die Gemeinschaft eine erneute Beschlussfassung für angebracht hält. Der Zweitbeschluss widerspricht aber ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er schutzwürdige Belange aus dem Inhalt und Wirkungen des

Erstbeschlusses nicht berücksichtigt (Anschluss an BGHZ 113, 197). (Leitsatz der Redaktion)

LG München I, Beschluss vom 24.10.2016 - 36 S 6557/16

LG München I: Vorratsbeschluss zur Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen

1. Die Zulässigkeit eines Vorratsbeschlusses der Gemeinschaft zur Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage als Liquiditätsreserve erscheint zweifelhaft, da losgelöst vom Einzelfall vorab kaum beantwortet werden kann, in welcher Höhe eine Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage für Liquiditätszwecke deren angemessene Höhe gefährdet.
2. Wird im Beschluss der Gemeinschaft der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ zur Eingrenzung der Höhe der Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage bei einem Liquiditätsengpass verwendet, fehlt es an der erforderlichen Bestimmtheit.

LG München I, Urteil vom 14.07.2016 - S 3310/16 (AG München)

ABRECHNUNG:

LG Frankfurt a.M.: Drei Angebote vor Auftragserteilung

1. Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen.
2. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht. (Leitsätze des Gerichts)

LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 19.04.2017 - 2/13 S 2/17

AG Hamburg-Blankenese: Bestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses

Für die Bestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses ist es grundsätzlich geboten, das Angebot des ausführenden Unternehmens mit den darin enthaltenen Arbeiten (Leistungsverzeichnis) als Anlage zur Versammlungsniederschrift und darauf Bezug zu nehmen. (Leitsatz der Redaktion)

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.05.2016 - 539 C 32/15

LG München I: Zulässigkeit des abändernden Zweitbeschlusses, der keine schutzwürdigen Belange aus dem Erstbeschluss beeinträchtigt

Ein bestandskräftiger Beschluss, der einer gerichtlichen Nachprüfung standhielt, steht einem späteren abweichenden Beschluss der Gemeinschaft nicht entgegen. Unerheblich ist, aus welchen Gründen die Gemeinschaft eine erneute Beschlussfassung für angebracht hält. Der Zweitbeschluss widerspricht aber ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er schutzwürdige Belange aus dem Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses nicht berücksichtigt (Anschluss an BGHZ 113, 197). (Leitsatz der Redaktion)

LG München I, Beschluss vom 24.10.2016 - 36 S 6557/16

LG München I: Vorratsbeschluss zur Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen

1. Die Zulässigkeit eines Vorratsbeschlusses der Gemeinschaft zur Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage als Liquiditätsreserve erscheint zweifelhaft, da losgelöst vom Einzelfall vorab kaum beantwortet werden kann, in welcher Höhe eine Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage für Liquiditätszwecke deren angemessene Höhe gefährdet.
2. Wird im Beschluss der Gemeinschaft der Begriff „Plansumme des Wirtschaftsplans“ zur Eingrenzung der Höhe der Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage bei einem Liquiditätsengpass verwendet, fehlt es an der erforderlichen Bestimmtheit.

LG München I, Urteil vom 14.07.2016 - S 3310/16 (AG München)

VERWALTERBESTELLUNG:**LG Frankfurt a.M.: Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters**

Ein Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters besteht grundsätzlich auch in einer Wohnungseigentümergeinschaft, die nur aus zwei Parteien besteht. (Leitsatz des Gerichts)

LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 07.03.2017 - 2-13 S 4/17

LG München I: Einstweilige Aussetzung der Vollziehung eines Eigentümergeinschaftsbeschlusses

1. Es widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in dem Beschluss der Eigentümerversammlung, mit dem ein neuer Verwalter bestellt wird, die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Ver-

gütung) nicht in wesentlichen Umrissen geregelt sind und Alternativangebote anderer Verwaltungen nicht vorlagen.

2. Ein Verfügungsgrund liegt vor, wenn dem Antragsteller ohne den Erlass der einstweiligen Verfügung ein wesentlicher Nachteil schon deshalb droht, weil er dann für die Zeit bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens anteilig zur Zahlung einer Verwaltervergütung für den bestellten Verwalter verpflichtet wäre. (Leitsätze der Redaktion)

LG München I, Beschluss vom 23.11.2016 - 1 T 18932/16

BAULICHE VERÄNDERUNG:

BGH: Erforderlichkeit der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes infolge baulicher Maßnahmen am Sondereigentum

1. Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil liegt im Grundsatz auch vor, wenn eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert.
2. Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist.
3. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, sind die Vorschriften des § 22 Abs. 2 und Abs. 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung, genügt es daher, wenn die in den genannten Vorschriften jeweils bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmt.

BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 49/16

AG Bonn: Beseitigung einer Satellitenanlage bei optischer Beeinträchtigung des Außenbildes der Wohnanlage

Eine Satellitenanlage am Balkon einer Wohneinheit ist zu entfernen, wenn die Aufstellung zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung führt und das Außenbild der Anlage verändert. (Leitsatz des Gerichts)

AG Bonn, Beschluss vom 16.01.2017 - 27 C 49/16

BGH: Keine Ausgleichszahlung bei vorbehaltloser Zustimmung zu durchgeführten Umbauten eines Wohnungseigentümers

Stimmen die nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer einer von einem Miteigentümer durchgeführten Baumaßnahme vorbehaltlos zu und werden sie dabei nicht davon überrascht, dass die tatsächliche Bauausführung von der Teilungserklärung abweicht, kommt ein Anspruch auf eine Ausgleichszahlung von vornherein nicht in Betracht.

BGH, Beschluss vom 19.01.2017 - V ZR 95/16

TEILNAHME AN GEMEINSCHAFTLICHER EINRICHTUNG: HIER MÜLLENTSORGUNG:

LG Frankfurt a.M.: Gemeinsame Müllentsorgung durch die WEG-Gemeinschaft

Besteht in einer Wohnungseigentumsanlage eine gemeinsame Müllentsorgung, hat ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass er von der Pflicht zur anteiligen Tragung der gemeinsamen Müllkosten befreit und ihm das Aufstellen eigener Sammelgefäße ermöglicht wird. (Leitsatz des Gerichts)

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 27.04.2017 - 2/13 S 168/16

ANSPRÜCHE DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS GEGEN DIE WEG:

BGH: Anspruch auf Schadensersatz nach Reparatur einer Wasserleitung

1. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.
2. Ein Wohnungseigentümer kann den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt.

BGH, Urteil vom 09.12.2016 - V ZR 124/16

Prozessuale Fragen:

BGH: Alleinige Inhaberin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes ist die Wohnungseigentümergeinschaft

1. Alleinige Inhaberin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes ist die Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes nicht, kommen gegen ihn nur Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber der einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht.

BGH, Urteil vom 10.02.2017 - V ZR 166/16

OLG München: Erfordernis einer Vereinbarung aller Eigentümer für die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum

1. Zur Frage der Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bei einer Klausel in der Teilungserklärung, wonach für einen eventuellen Ausbau des Teileigentums Zustimmungen der Wohnungs-/Teileigentümer und der Hausverwaltung nicht erforderlich sind. (Leitsatz des Gerichts)
2. Die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum (und umgekehrt) bewirkt eine Inhaltsänderung des Sondereigentums i.S.v. §§ 873, 877 BGB bei allen Wohnungs- und Teileigentümern. Sie bedarf materiellrechtlich gemäß §§ 5 IV 1, 10 II 2 WEG einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer und grundbuchrechtlich deren Bewilligung gemäß §§ 19, 29 GBO (Anschluss an BGH, BeckRS 2012, 13526).
3. Von dem Erfordernis der Vereinbarung aller Eigentümer kann nur abgesehen werden, wenn die Mitwirkungsbefugnis der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer durch die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung mit Bindung für die Sondernachfolger (§ 10 III WEG) ausgeschlossen ist (Fortführung von OLG München, BeckRS 2014, 01160).
4. Ein Vorbehalt künftiger Änderung der rechtlichen Zweckbestimmung unter Ausschluss der Mitwirkung der übrigen Eigentümer ist einer Klausel in der Teilungserklärung, die einen Ausbau von Teileigentumseinheiten ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer gestattet, nicht ohne Weiteres zu entnehmen.
5. Eine im Grundbuchverfahren nicht gänzlich ausgeschlossene ergänzende Vertragsauslegung, die auf den hypothetischen Willen des Bewilligenden abstellt, kommt nicht in Betracht, wenn schon eine Regelungslücke nicht zweifelsfrei festzustellen ist. (Leitsätze der Redaktion)

OLG München, Beschluss vom 15.05.2017 - 34 Wx 207/16

BGH: Auslegung einer sog. Vorratsanfechtung

1. Gibt ein Wohnungseigentümer in einer Beschlussanfechtungsklage zu erkennen, dass er die Klage auf einen (noch unbestimmten) Teil der in einer Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse beschränken will, kommt nicht nur eine Auslegung der Klage als Vorratsanfechtung in Betracht. Denkbar ist auch, dass dies wegen der damit verbundenen Kosten nicht dem Willen des Klägers entspricht, er vielmehr die Versäumung der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG (als Folge der unklaren Fassung seiner Klage) als das geringere Übel ansehen würde, zumal es ihm dann immer noch möglich ist, die Nichtigkeit der ihm missfallenden Beschlüsse geltend zu machen.
2. Auch wenn der Kläger die Anfechtung später auf die Beschlüsse beschränkt hat, die zu einem hohen Streitwert der Anfechtungsklage führen, kommt es auf dieses spätere Verhalten des Klägers nicht an, da bereits bei Ablauf der Anfechtungsfrist erkennbar sein muss, welche Beschlüsse angefochten werden.

BGH, Urteil vom 16.02.2017 - V ZR 204/16

LG Frankfurt a. M.: Streitwertbemessung bei der Anfechtung eines Beschlusses über die Erneuerung einer Kabelfernsehanlage

Auch im Anwendungsbereich des § GKG § 49a GKG ist der Rechtsgedanke des § ZPO § 9 ZPO heranzuziehen, wonach der dreieinhalbfache Jahreswert die Obergrenze des Interesses bildet. (Leitsatz des Gerichts)

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 02.02.2017 - 2-13 T 4/17