



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

VDIV-PRAXISTIPP -05

AKTUELLE RECHTSSPRECHUNG- WEG-Urteile 12/2016 -03/2017

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

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE



Stand 04/2017

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG:

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

1. Die Vertretungsklausel der Teilungserklärung sieht eine ausreichende Anzahl von Möglichkeiten für Wohnungseigentümer vor, wie sie für ihre wirksame Vertretung auf der Eigentümerversammlung sorgen können, wenn sie an dieser nicht persönlich teilnehmen können oder möchten. Neben einem anderen Wohnungseigentümer und dem eigenen Ehegatten können auch Familienangehörige wirksam bevollmächtigt werden, den betreffenden Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung zu vertreten.
2. Auch wenn die Einbeziehung des Verwalters in Vertreterklauseln gerichtsbekannt üblich ist und insbesondere Praktikabilitätsgründe dafür sprechen mögen, bestehen andererseits ebenso gute Gründe dafür, den Verwalter nicht als Vertreter von Wohnungseigentümern zuzulassen, um dessen strikte Neutralität zu wahren, seine Rolle in der Eigentümerversammlung auf die des Versammlungsleiters zu beschränken und mögliche Vorwürfen gar nicht erst aufkommen zu lassen, der Verwalter habe im eigenen Interesse Vollmachten von Wohnungseigentümern „eingesammelt“, um für die Annahme bestimmter Beschlussanträge zu sorgen oder die Annahme anderer Beschlussanträge zu verhindern. Daher scheidet die Zulassung des Verwalters als Vertreter im Wege der ergänzenden Auslegung der Teilungserklärung im vorliegenden Fall aus. (Leitsätze der Redaktion)

LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016 - 318 S 51/16, BeckRS 2016, 110459

ABRECHNUNG:

BGH: Verspätete WEG-Abrechnung rechtfertigt keine verspätete Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Betriebskosten abzurechnen. Das gilt auch dann, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung (WEG-Abrechnung) noch nicht vorliegt. Nur dann, wenn der Vermieter die Verspätung nach § 556 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BGB nicht zu vertreten hat, wofür er darlegungs- und beweisbelastet ist, kann er auch nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Regelung ist dagegen gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 25.01.2017 - VIII ZR 249/15

AG München: Ungültigerklärung eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung zur Jahresabrechnung

1. Eine Jahresabrechnung ist nur nachvollziehbar, wenn der Saldo der Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Bankkonten übereinstimmt.
2. Fehlen Anfangs- und Endbestände der Konten der Wohnungseigentümergeinschaft, kann ein Abgleich nicht durchgeführt werden. Da die Abrechnung ihrer Funktion, den Eigentümern eine Kontrolle des Verwalters zu ermöglichen, nicht gerecht wird, ist sie bei Anfechtung für ungültig zu erklären.

AG München, Urteil vom 24.08.2016 - 481 C 28359/15 WEG, BeckRS 2016, 112294

EINSICHTSRECHTE NACH GENEHMIGUNG DER ABRECHNUNG:

LG Frankfurt a. M.: Einsichtsrecht des Eigentümers in die Verwalterakten

1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer hat nach §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag einen Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen, insbesondere in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung sowie in die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer.
2. Das Einsichtsrecht unterliegt keinen Voraussetzungen.
3. Selbst nachdem die Jahresabrechnung bereits genehmigt ist und/oder dem Verwalter Entlastung erteilt worden ist, kann jeder Wohnungseigentümer noch Einsicht in die Belege nehmen. Dies gilt nicht nur, wenn der Verwalter vor der Beschlussfassung erfolglos zur Gestattung der Einsicht aufgefordert worden war, oder wenn die Anfechtungsfrist noch läuft oder wenn die Belege in einem gerichtlichen Verfahren benötigt werden, sondern grundsätzlich in jedem Fall, ohne dass der Wohnungseigentümer dem Verwalter ein besonderes berechtigtes Interesse darlegen müsste. (Leitsätze der Redaktion)

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 20.06.2016 - 2/13 S 13/14, BeckRS 2016, 110458

BARRIEREFREIER ZUGANG:

BGH: Gehbehinderter Wohnungseigentümer darf einen Fahrstuhl nur mit Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einbauen

Einem Wohnungseigentümer ist es verwehrt, ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Treppenhaus auf eigene Kosten einen Personenaufzug einzubauen, und zwar auch dann, wenn er aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Die übrigen Wohnungseigentümer könnten allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

BGH, Urteil vom 13.01.2017 - V ZR 96/16 (LG Cottbus)

VERWALTERBESTELLUNG IM SONDERFALL:

LG Dortmund: Abberufung des Verwalters und Bestellung eines Notverwalters durch das Gericht

1. Der Verstoß gegen eine konstitutive Regelung der Teilungserklärung, die vorsieht, dass zur Gültigkeit von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft die Protokollierung und die Unterschrift von zwei von der Gemeinschaft bestimmten Wohnungseigentümern erforderlich ist, hat die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge.
2. Ein Wohnungseigentümer, der von der Richtigkeit der Protokollierung in der Eigentümerversammlung nicht überzeugt ist, kann durch die übrigen Wohnungseigentümer ohne weitergehende gerichtliche Überprüfung nicht zu einer Versicherung der Vollständigkeit und inhaltlichen Richtigkeit des Protokolls in Form seiner Unterschrift gezwungen werden.
3. Allein die Tatsache, dass es sich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft um eine zerstrittene Gemeinschaft handelt, deren Mitglieder bereits mehrere Verfahren bis in die Berufungsinstanz gegeneinander geführt haben und ein Teil der Eigentümer aufgrund ihrer Majoritätsstellung in der Gemeinschaft in der Lage ist, allein Mehrheitsentscheidungen herbeizuführen, rechtfertigt es nicht, die Beschlussfassung über die Abberufung des jetzigen Verwalters nicht zu versuchen und sogleich eine Gestaltungsklage zu erheben.
4. Da bei einer Neubestellung eines Verwalters - anders als bei einer Wiederbestellung - wenigstens drei Alternativangebote vorliegen müssen, müssen dementsprechend bei einer Bestellung eines Notverwalters per Gestaltungsklage dem Gericht mindestens drei Alternativangebote vorgelegt werden. Fehlt es hieran, ist allein schon deshalb die Bestellung zu versagen.

LG Dortmund, Urteil vom 16.08.2016 - 1 S 35/16 (AG Essen), BeckRS 2016, 20341



ENTZUG DES WOHNUNGSEIGENTUMS:

BGH: Unterlaufen der Wirkungen des Entziehungsurteils ist unzulässig

Der Ersteher einer Eigentumswohnung verletzt die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt; die anderen Wohnungseigentümer können verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht. (Leitsatz des Gerichts)

BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 221/15 (LG Berlin), BeckRS 2016, 20849

Prozessuale Fragen:

LG Itzehoe: Eigener Anwalt eines Eigentümers, wenn die WEG-gemeinschaft gemeinsam einen solchen bestellt

Es ist die Beauftragung eines gemeinsamen Rechtsanwalts grundsätzlich ausreichend und die Erstattungsfähigkeit im Regelfall auf diejenigen Kosten zu beschränken, die bei gemeinsamer Bevollmächtigung eines Rechtsanwalts entstanden wären. Dies entspricht dem gesetzgeberischen Ziel, das Kostenrisiko auf anfechtende Wohnungseigentümer begrenzt zu halten. Es bleibt aber jedem Wohnungseigentümer übernommen, seine Interessen durch einen Anwalt seiner Wahl wahrnehmen zu lassen. Dass er dies nach § 50 WEG je nach Sachlage ganz oder teilweise auf eigene Kosten tun muss, stellt eine zur Erreichung des gesetzgeberischen Anliegens geeignete und verhältnismäßige Regelung dar. (Leitsatz der Redaktion)

LG Itzehoe, Beschluss vom 04.07.2016 - 4 T 177/16, BeckRS 2016, 19152