

Wohnungseigentumsrecht 2011 im Jahresrückblick

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

Auch im Jahr 2011 hat der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einige bemerkenswerte Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht getroffen. Dieser Beitrag stellt die wohl wichtigsten Entscheidungen in einem kurzen Überblick dar.

1. Verwalter darf und muss eidesstattliche Versicherung abgeben

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die eidesstattliche Versicherung für die Wohnungseigentümergeinschaft abzugeben. So entschied es der BGH in einem Beschluss vom 22.09.2011 (Az.: I ZB 61/10). Zur Begründung berief er sich hierbei auf § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, wonach der Verwalter unter anderem berechtigt ist, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 5 WEG im Vollstreckungsverfahren zu führen. Teil des Vollstreckungsverfahrens ist auch die eidesstattliche Versicherung gemäß §§ 899 ff. ZPO.

Der Verwalter ist zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung aber nicht nur berechtigt, er ist hierzu auch verpflichtet. Die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft in einem gegen diese gerichteten Vollstreckungsverfahren gehört zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben des Verwalters, der insbesondere für die Bezahlung der an die Gemeinschaft gerichteten Rechnungen zu sorgen hat. Das umfasst auch die Erfüllung gesetzlicher Pflichten, die damit im Zusammenhang stehen, also auch die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung.

2. Vorbehalt einseitiger Begründung von Sondernutzungsrechten

Der teilende Eigentümer kann sich in der Teilungserklärung das Recht vorbehalten, bei Verkauf der Wohnungseigentumseinheiten dem jeweiligen Erwerber das Sondernutzungsrecht an bestimmten Flächen einzuräumen und dessen Inhalt näher zu bestimmen (BGH Urteil vom 02.12.2011 - V ZR 74/11). Nach Auffassung des BGH ist eine solche Regelung zulässig und hält einer Inhaltskontrolle sowohl nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB wie auch nach den Regelungen für allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß §§ 305 ff. BGB stand.

3. Objektprinzip auch weiterhin zulässig

Mit Urteil vom 28.10.2011 (Az.: V ZR 253/10) entschied der BGH, dass es auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der ab dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung keine unzulässige Beschränkung der Bestellung oder Abberufung des Verwalters darstellt, wenn das Kopfprinzip durch Vereinbarung zugunsten des Objekt- oder des Wertprinzips abbedungen worden ist. Damit schloss er an seine Rechtsprechung zur

gleichlautenden Vorschrift des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG in der bis zum 30.06.2007 geltenden Fassung an (BGH Beschluss vom 19.09.2002 – Az.: V ZB 30/02).

4. Kostenbefreiung für nicht zustimmenden Eigentümer

Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, ist er gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den damit verbundenen Kosten befreit; es kommt nicht darauf an, ob seine Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht (BGH Urteil vom 11.11.2011 – Az.: V ZR 65/11). Nach Auffassung des BGH kann der Eigentümer die Kostenfreistellung auch nach Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der baulichen Maßnahme verlangen, sofern der Beschluss die Kostenverteilung nicht abschließend regelt.

Der BGH klärte in dieser Entscheidung die seit längerem umstrittene Frage, ob nur der Eigentümer Kostenbefreiung verlangen kann, der der Maßnahme nicht zugestimmt hat, obwohl er nach § 14 Nr. 1 WEG hätte zustimmen müssen oder ob die Kostenbefreiung auch für die Eigentümer gilt, die der Maßnahme nicht hätten zustimmen müssen. Nach Auffassung des BGH hängt die in § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG angeordnete Kostenbefreiung nicht davon ab, ob die Zustimmung des Wohnungseigentümers zu der Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht. Eine solche Beschränkung der Kostenbefreiung ließe sich weder dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift noch einer teleologischen Reduktion entnehmen.

5. Sondereigentum

Auch zu der immer wiederkehrenden Frage, an welchen Gegenständen wirksam Sondereigentum begründet werden kann, nahm der BGH im Jahr 2011 gleich mehrfach Stellung.

5.1. An der Hebeanlage einer Doppelstockgarage

Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird (BGH, Urteil vom 21.10.2011 - Az.: V ZR 75/11). Damit ist der Eigentümer, nicht die Eigentümergemeinschaft zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Nutzer der Garage durch einen Defekt der Hebeanlage entsteht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine Hebeanlage mehrere Einheiten betreibt, weil sie dann zwingend im Gemeinschaftseigentum steht und die Verkehrssicherungspflicht damit die Gemeinschaft trifft.

5.2. An Heizkörpern und dazugehörigen Leitungen

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile sowie ähnliche Aggregate (BGH Urteil vom 08.07.2011 - Az.: V ZR 176/10).

In diesem Zusammenhang stellte der BGH weiterhin klar, dass bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung einer Wohnanlage den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden muss. Erst nach einer solchen angemessenen Zeit können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind.

6. Verjährungsfrist bei Schäden durch Mieter

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die kurze Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung (BGH Urteil vom 29.06.2011 - Az.: VIII ZR 349/10). Es verbleibt vielmehr bei der dreijährigen Regelverjährungsfrist.

Der BGH hält die Anwendung der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB auf die hier in Rede stehenden Ansprüche der am Mietvertrag nicht beteiligten Wohnungseigentümergeinschaft für nicht gerechtfertigt. Eine unmittelbare Anwendung der Bestimmung, die auf das durch die vertragliche Beziehung geprägte Verhältnis Mieter/Vermieter zugeschnitten ist, auf Ansprüche der weder mit dem vermietenden Wohnungseigentümer wirtschaftlich eng verflochtenen noch nur zufällig mit dieser nicht personenidentischen Wohnungseigentümergeinschaft würde die Grenzen einer noch zulässigen weiten Gesetzesauslegung überschreiten. Für eine danach allein in Betracht zu ziehende analoge Anwendung fehlt es schon an einer Gesetzeslücke und darüber hinaus auch an einer vergleichbaren Interessenlage.

7. Verwaltung: Einsichtsrecht, Rückgabepflicht, Abberufung

Der Wohnungseigentümer hat einen gegen den Verwalter gerichteten Anspruch auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen. Der Verwalter ist aber nicht verpflichtet, die Einsicht außerhalb seiner Geschäftsräume zu ermöglichen (BGH Urteil vom 11.02.2011 – Az.: V ZR 66/10).

Entspricht er gleichwohl einer dahingehenden Bitte eines Wohnungseigentümers, kommt stillschweigend ein Leihvertrag zustande, weil der Verwalter regelmäßig nicht nur aus Gefälligkeit handelt. Dies hat zur Folge, dass der Verwalter die Herausgabe der Unterlagen im eigenen Namen verlangen kann (BGH Urteil vom 15.07.2011 - Az.: V ZR 21/11). Der Verwalter kann nicht darauf verwiesen werden, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu klagen. Dazu bedürfte er nämlich gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG einer Ermächtigung. Die Wohnungseigentümer haben aber kein vernünftiges Interesse daran, das entstehende Prozesskostenrisiko zu übernehmen, weil es aus ihrer Sicht Sache des Verwalters ist, das Einsichtsrecht einschließlich der Rückerlangung der von ihm selbst herausgegebenen Unterlagen abzuwickeln.

Übrigens - jeder Wohnungseigentümer (allein) kann nach § 21 Abs. 4 WEG die Abberufung eines untauglichen Verwalters und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen (BGH Urteil vom 10.06.2011 - Az.: V ZR 146/10). Es bedarf hierzu keines Beschlusses der Gemeinschaft. Ein Verwalter ist z.B. dann untauglich, wenn er die Gemeinschaft in eine finanziell schwierige Lage gebracht hat, indem er

einerseits hohe Hausgeldrückstände auflaufen ließ, andererseits Lieferungen und Abgaben nicht bezahlte sowie Wohngeldabrechnungen nicht erbrachte.

8. Anfechtungsklage trotz Vollzug des Sanierungsbeschlusses

Mit Urteil vom 13.05.2011 (Az.: V ZR 202/10) hat der BGH die bis dahin umstrittene Frage geklärt, ob auch nach dem Vollzug eines (z.B. Sanierungs-)Beschlusses eine Anfechtungsklage zulässig sei oder ob hierfür das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehle. Der BGH geht von einer Zulässigkeit der Anfechtungsklage auch nach Vollzug des Beschlusses aus, solange und soweit Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen sind.

Bei der Begründung seiner Entscheidung knüpft der BGH an eine seiner älteren Auffassungen an, wonach ein Rechtsschutzbedürfnis im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nicht zu prüfen ist, weil das Anfechtungsrecht dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung dient (BGH Beschluss vom 17.07.2003 – Az.: V ZB 11/03, BGH Urteil vom 15. 01.2010 – Az.: V ZR 114/09). Es entfällt deshalb nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann. Das kann beispielsweise bei Eintritt der Bestandskraft eines inhaltsgleichen Zweitbeschlusses anzunehmen sein, nicht aber, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder gegen Dritte nicht sicher auszuschließen sind. Die Zulässigkeitsprüfung darf weder dazu führen, dass die Auswirkungen eines Beschlusses auf nachfolgende Rechtsstreitigkeiten abschließend beurteilt werden, noch darf die Sachentscheidung unter Hinweis auf eine Prüfung des Beschlusses in Folgeprozessen verwehrt werden. Denn ein bestandskräftiger Beschluss schließt jedenfalls den Einwand aus, die Beschlussfassung habe nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Aber: Keine Kostenbefreiung des nicht zustimmenden Eigentümers -

Allerdings wird ein Wohnungseigentümer, der einem Beschluss über eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung nicht zugestimmt hat, nach erfolgreicher Beschlussanfechtung nicht in analoger Anwendung von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den Kosten befreit, wenn die Maßnahme bereits durchgeführt ist und nicht rückgängig gemacht werden kann. Eine analoge Anwendung von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG kommt nach Auffassung des BGH (a.a.O.) nicht in Betracht. Weil § 16 Abs. 2 WEG die gesetzliche Kostenverteilung regelt, fehlt es an einer Regelungslücke. Die Verteilung nach Anteilen ohne Rücksicht auf das Abstimmungsverhalten gemäß § 16 Abs. 2 WEG beruht auf der Entscheidung des Gesetzgebers für das Mehrheitsprinzip und kann nur durch Vereinbarung oder Beschluss unter den in § 16 Abs. 3 und 4 WEG bestimmten Voraussetzungen, nicht aber mittels einer Analogie verändert werden. Im Übrigen unterscheiden sich die Regelungsgegenstände grundlegend, weil bauliche Veränderungen in § 22 Abs. 1 WEG gerade dadurch definiert sind, dass sie über Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG hinausgehen. Wird im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage festgestellt, dass eine Instandsetzungsmaßnahme nicht

ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, wird sie dadurch nicht zur baulichen Veränderung.

9. Installation einer Kamera am Klingeltableau ist zulässig

Der nachträgliche Einbau einer Videoanlage im gemeinschaftlichen Klingeltableau kann gemäß § 22 Abs. 1 WEG verlangt werden, wenn die Kamera nur durch Betätigung der Klingel aktiviert wird, eine Bildübertragung allein in die Wohnung erfolgt, bei der geklingelt wurde, die Bildübertragung nach spätestens einer Minute unterbrochen wird und die Anlage nicht das dauerhafte Aufzeichnen von Bildern ermöglicht (BGH Urteil vom 08.04.2011 - Az.: V ZR 210/10). Das Persönlichkeitsrecht der Wohnungseigentümer steht dieser Maßnahme nur dann entgegen, wenn es unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nicht hinnehmbar beeinträchtigt würde. Die theoretische Möglichkeit einer manipulativen Veränderung der Anlage rechtfertigt nicht die Annahme einer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Beeinträchtigung. Ein Nachteil liegt erst vor, wenn eine Manipulation aufgrund der konkreten Umstände hinreichend wahrscheinlich ist.

10. Keine Alternativangebot bei Wiederbestellung der Verwaltung

Es widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn vor der Wiederbestellung eines amtierenden Verwalters keine Angebote anderer Verwalter eingeholt werden (BGH Urteil vom 01.04.2011 - Az.: V ZR 96/10). Der BGH bestätigte in dieser Entscheidung die einhellige Meinung im Schrifttum, wonach die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter und deren Übersendung an die Wohnungseigentümer nur bei einer Neubestellung, nicht aber bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters erforderlich ist.

Etwas anderes soll nach Meinung des BGH nur dann gelten, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Beurteilungssachverhalt verändert hat. Eine solche Veränderung liegt vor, wenn die Verwaltung ihrer Aufgabe nicht mehr so effizient gerecht wird, wie dies bisher der Fall war, wenn sich das Verhältnis zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümern aus anderen Gründen verschlechtert hat oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die von der bisherigen Verwaltung angebotenen Leistungen von anderen Verwaltungsfirmen spürbar günstiger angeboten werden.

11. (Rückwirkende) Änderungen des Verteilungsschlüssels

Bei der Änderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG steht den Wohnungseigentümern ein weiter Gestaltungsspielraum zu (BGH Urteil vom 01.04.2011 - Az.: V ZR 162/10). Dieser Gestaltungsspielraum lässt aber nur ausnahmsweise eine rückwirkende Änderung zu.

Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt.

Eine rückwirkende Änderung des Verteilungsschlüssels ist nach Auffassung des BGH nur ausnahmsweise zulässig. Rückwirkende Änderungen des Umlageschlüssels entsprechen nicht ohne weiteres den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führen, sind grundsätzlich unzulässig. Sie können nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände hingenommen werden, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt. Geht es dagegen um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, ist eine Rückwirkung - so spezialgesetzliche Regelungen fehlen - hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat.

12. Zum Begriff der Modernisierung in § 22 WEG

Die Entscheidung vom 18.02.2011 (Az.: V ZR 82/10) nutzte der BGH, um den Modernisierungsbegriff in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG näher zu bestimmen. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kann bei der Bestimmung des Modernisierungsbegriffes auf das Mietrecht, dort § 559 (1) BGB zurück gegriffen werden. Nach § 559 Abs. 1 BGB gelten als Modernisierung solche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Sache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die in § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 Abs. 1 BGB gibt nach Auffassung des BGH Anlass zu einer großzügigeren Handhabung des Modernisierungsbegriffes. Denn zum einen kommen den Wohnungseigentümern auch solche Verbesserungen zugute, von denen im Mietrecht nur der Vermieter, nicht aber auch der Mieter profitiert. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass das mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG verfolgte gesetzgeberische Anliegen darin besteht, den Wohnungseigentümern - unabhängig von dem Bestehen eines Reparaturbedarfs - die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die "Erfordernisse der Zeit" entgegenzuwirken. Deshalb genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen.

13. Fazit:

Einmal mehr zeigt der Jahresrückblick wie wichtig es ist, gerade im Wohnungseigentumsrecht von Anfang an von einem fachkundigen Berater begleitet zu werden, am besten von einem Fachmann Ihres BWE-Verbandes vor Ort.