

13. Kölner Verwalterforum

Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum WEG



RiBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch

Übersicht

1. Heizkörperfall, BGH, Urteil vom 8. 7. 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958
2. Schwimmbadfall, BGH, Urteil vom 11. 11. 2011 - V ZR 65/11, ZfIR 2012, 95 (Elzer)
3. Dresdner Dachausbau, BGH, Urteil vom 14. 10. 2011 - V ZR 56/11, NJW 2012, 72
4. Heizkostenabrechnung, BGH, Urteil vom 17. 2. 2012 - V ZR 251/10, unveröffentlicht
5. Sonderumlagenfall, BGH, Urteil vom 13. 1. 2012 - V ZR 129/11, juris
6. Pappelfall, BGH, Urteil vom 3. 2. 2012 - V ZR 83/11, unveröffentlicht
7. Beschlussammlungsfall, BGH, Urteil vom 10. 2. 2012 - V ZR 105/11, unveröffentlicht
8. Sonderentgelt, BGH, 17. 11. 2011 - V ZB 134/11, unveröffentlicht

Heizkörperfall, BGH, NJW 2011, 2958

Nach der Teilungserklärung einer Anlage mit 36 Einheiten in einem Berliner Altbau stehen "die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an" im Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer beschlossen Ende 2007, die alte Heizungsanlage inklusive Steigleitungen auf der Grundlage eines Gutachtens zu erneuern, und Ende 2008, eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und eine ergänzende Prüfung des Erneuerungskonzepts. Mitte 2009 beschlossen sie, auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper gemäß der Planung vom September 2008 nach Ende der Heizperiode 2009/2010 durchzuführen und eine weitere Sonderumlage aufzubringen, und zwar von 110.000 € "für das Gemeinschaftseigentum" und von 205.900 € "für das Sondereigentum". Dagegen wehren sich die Kläger mit den Einwänden, die Heizkörper stünden in ihrem Sondereigentum. Die Erneuerung setze eine Aufbringung aller Kosten voraus. Zu Recht?

I. Erneuerung der Heizzentrale und der Steigleitungen

1. Grundlage: § 22 Abs. 3 iVm § 21 Abs. 3, 4 WEG modernisierende Instandsetzung
2. Inhaltliche Bedenken: nicht in der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG geltend gemacht und deshalb nicht geprüft
3. Bedenken gegen Verfahren: nicht begründet, da WE einen Gestaltungsspielraum haben
4. Bedenken gegen Finanzierung: nicht begründet, da Finanzierung nicht aufgebracht, sondern gesichert sein muss

II. Austausch der Heizkörper

1. Beschlusskompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG? Nein, da keine Gebrauch geregelt werden soll
2. Beschlusskompetenz wegen Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 2 WEG?
 - Nutzen nur für einzelnen WEler
 - System und Systemverantwortlichkeit (§ 14 ENEV)
 - Freiheit des WElers

Schwimmbadfall, BGH, ZfIR 2012, 95 (Elzer)

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf ihrer Versammlung am 7. November 2007 mehrheitlich die Sanierung des gemeinschaftlichen Schwimmbads, das nicht nur instandgesetzt, sondern zugleich unter Einbeziehung eines Teils der ehemaligen Hausmeisterwohnung um einen Ruheraum erweitert werden sollte und die Aufbringung einer nach Miteigentumsanteilen bemessenen Sonderumlage hierfür. Beiden Beschlüssen stimmte der Kläger nicht zu. Seine gegen sie gerichtete Anfechtungsklage war erfolglos, weil die Klagefrist nicht eingehalten war. In der Eigentümerversammlung vom 20. April 2010 genehmigten die Eigentümer unter TOP 2 mehrheitlich die Jahresabrechnung. In der Gesamtabrechnung waren die Kosten der Schwimmbadsanierung und -erweiterung ohne eine darauf bezogene Differenzierung mit insgesamt 68.024,60 € enthalten, die in den jeweiligen Einzelabrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt wurden. Auf den Kläger entfielen insgesamt 8.618,00 €. Der Kläger wehrt sich gegen den Ansatz der Kosten für das Schwimmbad in der Einzelabrechnung. Zu Recht?

I. Bindung durch Sanierungsbeschluss?

BGH: nein, weil Beschluss nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nur mit seinem Inhalt in Bestandskraft erwächst. Das ist die Sanierung, nicht die Kostenlast.

II. Abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG?

BGH: nein. Sie sei nicht gemeint gewesen. Zudem: BGH, Urteil vom 9. 7. 2009 – V ZR 202/09, NJW 2010, 2654: keine Inzidentänderung!

III. Kostentragungspflicht?

1. Grundsatz § 16 Abs. 2, es sei den § 16 Abs. 6 WEG ist einschlägig

2. § 16 Abs. 6 WEG?

a) Bauliche Maßnahme oder Modernisierung?

Bei Modernisierung greift § 16 Abs. 6 WEG nicht, BGH, Urteil vom 13. 5. 2011 – V ZR 202/10, NJW 2011, 2660 = ZWE 2011, 319

BGH: Hier liegt aber bauliche Veränderung vor, weil andere Räume einbezogen worden seien. Schwierig, denn an sich großzügige Betrachtung bei Annahme einer Modernisierung BGH, Urteil vom 18. 2. 2011 - V ZR 82/10, NJW 2011, 1221 - Kaminfall

b) § 16 Abs. 2 oder § 16 Abs. 6

BGH: Hier liegt aber bauliche Veränderung vor, weil andere Räume einbezogen worden seien. Schwierig, denn an sich großzügige Betrachtung bei Annahme einer Modernisierung BGH, Urteil vom 18. 2. 2011 - V ZR 82/10, NJW 2011, 1221 - Kaminfall

b) Wer ist befreit: jeder Opponent oder nur, wer nicht nach § 14 betroffen ist und deshalb nicht zustimmen muss?

Ausgangspunkt: wer iSd § 14 WEG betroffen ist, kann ablehnen und die Maßnahme verhindern.

Aber: Wenn die Maßnahme trotzdem beschlossen und nicht angefochten wird, wird sie bestandskräftig (BGH ZfIR 2012, 95 Rn. 8 aE)

Dann aber kann es auf die Zustimmungspflicht schlecht ankommen.

Fazit: Der Kläger muss sich nicht an den Kosten beteiligen.

Dresdner Dachausbau, BGH, NJW 2012, 72

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit drei Parteien verfügen der Kläger über 360,982/1.000, der Beklagte zu 1 über 517,761/1.000 und die Beklagten zu 2 und 3 gemeinschaftlich über 121,257/1.000. Der Beklagte zu 1 ließ ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auf der Dachterrasse des Altbaus eine Mauer entfernen, ein Fenster zumauern und die gesamte Terrassenbreite durch den Einbau von vier Stahlträgern in der Dämmebene abstützen. Im Bereich der Souterrain-Wohnung veranlasste er zur Schaffung eines Ausgangs die Vergrößerung eines Fensters bis zum Boden. Vor diesem Fenster ließ er eine Holzterrasse errichten. Dagegen wandte sich der Kläger 2004 in einem anderen, noch nicht abgeschlossenen Verfahren. Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 5. Mai 2009 stimmten die Wohnungseigentümer mit den Stimmen der Beklagten den von dem Beklagten zu 1 vorgenommenen Veränderungen nachträglich zu. Diese Beschlüsse greift der Kläger mit der Begründung an, die Maßnahmen verstießen gegen die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung. Außerdem sei der Beklagte zu 1 wegen des laufenden anderen Verfahrens vom Stimmrecht ausgeschlossen. Zu Recht?

I. Ausgangslage:

Ohne den beklagte zu 1 ist der Beschluss nicht zustande gekommen, weil er keine Mehrheit hat

II. Ausschluss des Beklagte zu 1?

Sedes materiae § 25 Abs. 5 WEG: kein Stimmrecht, wenn der Beschluss die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft.

BGH: Es genügt nicht, dass der Rechtsstreit und der Beschluss denselben sachlichen Gegenstand haben. Der Beschluss muss verfahrensmäßige Schritte in dem anderen Verfahren zum Gegenstand haben. Daran fehlt es hier.

III. Gegenkontrolle

Der Beschluss wird nach § 21 Abs. 4 WEG geprüft und hat hier nur teilweise standgehalten (Dach OK, Terrasse nicht OK)

IV. Überprüfungsdichte

Tatrichterliches Ermessen, eingeschränkte revisionsrechtliche Kontrolle

Heizkostenabrechnung, BGH, Urt. v. 17. 2. 2012 - V ZR 251/10

Auf der Eigentümerversammlung vom 7. Juli 2009 wurde die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 durch Mehrheitsbeschluss genehmigt. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wurden in die Abrechnung nicht die Kosten für die im Jahr 2008 tatsächlich bezogene Fernwärmeenergie aufgenommen, sondern alle Zahlungen, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet worden sind. Die Kläger haben beantragt, die Beschlüsse, soweit die Gesamt- und Einzelabrechnungen für die Heiz- und Warmwasserkosten genehmigt wurden, für ungültig zu erklären. Zu Recht?

I. Problem: § 6 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung

Die Vorschrift lautet: „Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.“

II. Geltung im WEG?

BGH: VO gilt unmittelbar, § 3 HeizkV, WEG muss nur die Umsetzung beschließen, darf aber auch ohne Beschluss nicht anders abrechnen.

III. Widerspruch zu § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 WEG

BGH: 1. Gesamtabrechnung nicht nach Gebrauch, sondern ganz normal nach Einnahmen und Ausgaben

2. Einzelabrechnung nach tatsächlichem Gebrauch mit Erläuterung der Abweichungen

In Punkt 2 steckt noch ein praktisches Umsetzungsproblem.

IV. Kosten von nicht verbrauchten Brennstoffen

BGH: diese Kosten sind nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen

Sonderumlagenfall, BGH, Urt. v. 13. 1. 2012 – V ZR 129/11, juris

In der Wohnungseigentümergeinschaft der Parteien gehören die meisten Wohnungen zwei Immobiliengesellschaften. Die Wohnungseigentümer ließen das Anwesen unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung in Höhe von 450.000 € umfangreich sanieren. Die Förderung war von dem Abschluss der Sanierung noch im Jahr 2009 abhängig; ein Teilbetrag von 190.000 € sollte erst nach deren Abschluss ausgezahlt werden. Am 2. Juli 2009 beschlossen die Wohnungseigentümer, eine früher beschlossene, in Raten zu zahlende Sonderumlage in Höhe von 341.000 € sofort fällig zu stellen und eine weitere Sonderumlage von 230.000 € aufzubringen, um eine Finanzierungslücke zu schließen. Auf einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung am 1. Oktober 2009 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, wegen nicht ausreichender Mittel zur Bezahlung der Sanierungskosten eine weitere Sonderumlage von 750.000 €. Die Sanierung wurde danach termingerecht abgeschlossen, die restlichen Fördergelder ausgezahlt. Der Kläger meint, die Sonderumlage sei zu hoch. Zu Recht?

I. Anforderungen an die Einladung zur Versammlung

BGH: Erläuterung in der Einladung notwendig, aber regelmäßig reicht Kurzerläuterung aus

II. Anforderungen an die Bemessung der Umlage

BGH: Maßstab ist § 21 Abs. 4 WEG. Dem entspricht eine großzügige, aber nicht unrealistische Bemessung

III. Zahlungsausfälle

BGH: Berücksichtigung der Zahlungsausfälle bei den WEler möglich

IV. Majorisierung

BGH: führt zu Anfechtbarkeit von Beschlüsse und setzt substantiierten Vortrag voraus

Pappelfall, BGH, Urt. v. 3. 2. 2012 – V ZR 83/11

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 17. März 2005 beschlossen die Wohnungseigentümer, die beiden im Hof stehenden Pappeln fällen zu lassen. Der Beschluss ist bestandskräftig. Die Verwalterin holte die Erlaubnis der Stadt ein und ließ die Bäume im Dezember 2005 fällen. Nachdem das beauftragte Unternehmen mit der Entfernung der Bäume begonnen hatte, forderte der Kläger die Verwalterin erfolglos zur Unterbrechung der Arbeiten auf, weil er die Bäume für gesund hielt. Mit der Klage begehrt er nach Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens die Feststellung, dass die Beklagte ihm den Ersatz des entstandenen Schadens schuldet. Zu Recht?

I. Ansatz

1. Anspruchsgrundlage ist § 280 Abs. 1 mit § 241 Abs. 2 BGB
2. Gläubiger des Anspruchs konnten hier nur alle Wohnungseigentümer sein, weil das Gemeinschaftseigentum „geschädigt“ worden sein soll. Darf der Kläger diesen Anspruch allein geltend machen?
3. Handelt die WEG durch ihren Verwalter als Erfüllungsgehilfen oder handelt dieser eigenständig mit der Folge einer Haftung aus (Verwalter) Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter?

II. Bindung an den Fällbeschluss

BGH: Eine Pflichtverletzung nach iSd § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB scheidet aber aus, wenn der Verwalter einen bestandskräftigen Beschluss umsetzt. Dann kann auch die WEGH als Verband nicht haftbar sein.

Ob etwas anderes gilt, wenn veränderte Umstände vorliegen, die eine Aufhebung des gefassten Beschlusses erzwingen, muss nicht entschieden werden, da dafür nichts ersichtlich war.

Beschlusssammlungsfall, BGH, Urt. v. 10. 2. 2012 – V ZR 105/11

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Mit Beschluss vom 30. Juli 2008 bestellten die Wohnungseigentümer die Beigeladene, deren Rechtsvorgängerin die Anlage bereits seit 1970 verwaltet hatte, für die Dauer von fünf Jahren als Verwalterin. Im September 2009 forderte der Kläger die Beklagten erfolglos auf, der Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zuzustimmen, die der vorzeitigen Abberufung der neuen Verwalterin dienen sollte. Mit seiner Klage verlangt er die sofortige Abberufung der Beigeladenen. Zu Recht?

I. Anspruch auf Abberufung

Grundlage § 21 Abs. 4 WEG

BGH, Urteil vom 10. 6. 2011 – V ZR 146/10, NJW 2011, 3025 = ZWE 2011, 356

II. Verstöße gegen Beschlussammlungspflicht

BGH ist nach § 26 Abs. 1 Sätze 3, 4 WEG wichtiger Grund zur Abberufung

III. Abberufungspflicht?

BGH: Nein, vielmehr besteht ein Ermessen

IV. Ermessenprüfung?

BGH: ja, eingeschränkt darauf, ob das Absehen von Abberufung aus objektiver Sicht nicht mehr vertretbar ist, etwa nur auf Nachlässigkeit oder Scheu vor Auseinandersetzung beruht

Sonderentgelte, BGH, Beschl. v. 17. 11. 2011 – V ZB 134/11

Die Klägerin hat als Prozessstandschafterin einer von ihr verwalteten Wohnungseigentumsanlage gegen die Beklagte als Eigentümerin einer der Wohnungen in der Anlage erfolgreich Ansprüche auf Zahlung rückständigen Hausgelds und einer Sonderumlage gerichtlich geltend gemacht und im Anschluss daran die Festsetzung der ihr entstandenen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten erwirkt. Die Klägerin hat der Wohnungseigentümergeinschaft darüber hinaus eine Vergütung für die "Bearbeitung des gerichtlichen Verfahrens" von 243,37 € in Rechnung gestellt, die in dem Verwaltervertrag vereinbart ist. Den Antrag auf Festsetzung auch dieser Vergütung als Kosten des Rechtsstreits hat das Amtsgericht zurückgewiesen. Zu Recht?

I. Kein Erstattungsanspruch

Die Entgelte sind im Eigenprozess des Verwalters keine Kosten, sondern Einnahmen.

II. Kein materieller Entgeltanspruch

1. Einen materiellen Entgeltanspruch könnte Verwalter einklagen.
2. Er besteht aber nur, wenn entweder alle Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag abschließen oder wenn die WEG einen entsprechenden Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG fasst.