

Immobilieninformation 01/2012

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Wohnungseigentumsrecht

BGH: Stimm- und Teilhaberecht des beitrags säumigen Wohnungseigentümers

Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden (BGH, Urteil vom 10.12.2010 - V ZR 60/10, NZM 2011, 246).

Sachverhalt:

In der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Eigentümerversammlung einen Wohnungseigentümer von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen kann, wenn dieser mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist. Der Betroffene hat dabei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung des Beschlusses.

In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer den Entzug des Stimmrechts und den Ausschluss eines Wohnungseigentümers von der Versammlung, der mit seiner Hausgeldzahlung mehr als einen Monat in Verzug war. Auf Grund dessen konnte dieser Wohnungseigentümer auch nicht weiter an der Versammlung teilnehmen. Dieser Wohnungseigentümer erhob Klage gegen sämtliche Beschlüsse, die auf der Eigentümerversammlung gefasst wurden.

Entscheidung:

Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden (BGH, Urteil vom 10.12.2010 - V ZR 60/10, NZM 2011, 246).

Begründung:

Das Gericht hat der Anfechtungsklage des Klägers statt gegeben, weil die Regelung zum Entzug des Stimmrechts und zum Ausschluss an der Eigentümerversammlung in der Teilungserklärung nichtig ist.

Das Recht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung und das Stimmrecht sind elementare Mitgliedschaftsrechte und gehören zum Kernbereich des Wohnungseigentums (Art. 14 GG). Ein Entzug beider Rechte kommt nur unter den strengen Voraussetzungen des § 18 WEG (Entziehung des Wohnungseigentums) in Betracht. Eine andere Beurteilung ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der Beitragsrückstand und die Dauer des Verzugs erheblich sind und der Wohnungseigentümer dadurch in schwerwiegender Weise gegen seine Pflicht verstößt, durch Leistung der auf ihn fallenden Beiträge an der Sicherung der finanziellen Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft mitzuwirken. Die Regelung in der Teilungserklärung ist deshalb nach § 134 BGB nichtig.

Erst recht ist ein allgemeiner Ausschluss von Versammlungen der Wohnungseigentümer unzulässig, weil dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen, sondern ihm darüber hinaus, die ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte fallende Befugnis abgeschnitten wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen. Dasselbe gilt im Grundsatz auch für einen nur vorübergehenden Ausschluss.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

2. Wohnungseigentumsrecht

Dauerbrenner - Anbringung einer Parabolantenne an der Außenfassade

Die Wohnungseigentümer sind oftmals verärgert, wenn die Ästhetik Ihres Wohngebäudes durch eine schlichte, mit Kabel verbundene, graue Metallscheibe – „Satellitenschüssel“- an der Außenfassade beeinträchtigt wird. Vor dem Hintergrund der Informationsfreiheit sowie der Religionsfreiheit ist dies unter Umständen zu dulden. Jedoch nicht ohne jede Einflussnahmemöglichkeit der Wohnungseigentümer. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht ein einklagbarer Anspruch auf Beschlussfassung der WEG zur Seite [also auf das „ob“]. Allerdings hat die WEG das Planungsrecht [also das „wie“].

Das Aufstellen der Parabolantenne auf dem eigenen Balkon oder deren Anbringung an der Außenfassade des gemeinschaftlichen Eigentums ist immer wieder ein Streitthema unter den betroffenen Parteien. Auf der einen Seite machen die übrigen Wohnungseigentümer die Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums geltend; wofür insbesondere ein Beschluss gefasst werden müsse. Auf der anderen Seite behauptet der jeweilige Wohnungseigentümer, dass er sich nicht ausreichend über die im vorhandenen Kabelnetz eingespeisten Fernsehsender informieren kann.

Die WEG-Verwalter werden von beiden Parteien mit der Frage konfrontiert was denn nun zu tun sei. Die Antwort sollte hierbei lauten: „Beide haben Recht! Es ist ein Kompromiss zu finden!“.

Die meisten Zivilgerichte sendeten bisher ein uneinheitliches Bild. Diese Problematik hat das Bundesverfassungsgericht jedoch bereits 1995 und der BGH bereits 2010 abschließend entschieden. In diesem Zusammenhang hatten die Gerichte jeweils über den Anspruch auf den Empfang ausländischer Fernsehsender zu befinden. Insbesondere darüber, ob der Empfang der gängigen Rundfunk und Fernsehsender nicht zur Wahrung der Grundrechte ausreicht bzw. der vorhandene Kabelanschluss des Wohnhauses die Informationsmöglichkeit erfüllt. Zur Gewährung eines solchen Anspruchs ist nach dem Bundesverfassungsgericht eine Abwägung zwischen dem Recht der übrigen Wohnungseigentümer, dass ohne ihre Zustimmung nicht in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen werden darf (§ 22 I i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG), und dem Recht des einzelnen Wohnungseigentümers auf grundrechtlich geschützte Informations- und Religionsfreiheit vorzunehmen (Art. 5 ,4 GG). Die Wahrung einer der wichtigsten Grundrechte der Verfassung überwiegt in einem solchen Fall dann, wenn es sich um die bloße Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes eines Wohnhauses handelt. Sind hingegen schwerwiegende Veränderungen der Bausubstanz zu befürchten oder stellt die Montage einer solchen Anlage ein krasses Missverhältnis zum Recht auf Erhaltung des Gemeinschaftseigentums dar, ist im Einzelfall eine exakte Abwägung vorzunehmen. Dies wird einer Entscheidung der Fachgerichte zuzuführen sein.

Letztlich bedeutet dies, dass der einzelne Wohnungseigentümer einen generellen Anspruch auf die Montage einer Parabolantenne hat.

Die Abwägung fällt jedoch nicht einseitig aus. Den Rechten der übrigen Eigentümer wird dadurch Rechnung getragen, dass diese die konkrete Ausgestaltung des Anspruchs planen dürfen. Das heißt, dass der Eigentümergeinschaft das Recht verbleibt, Ort, Art der Anbringung sowie das Ausmaß der baulichen Veränderung selbst zu bestimmen. Dieses Recht üben die Eigentümer im Wege eines Beschlusses aus.

Fraglich bleibt noch, in welchem Umfang die Informationsfreiheit zu gewähren ist. Grundsätzlich wird das angeführte Informationsinteresse für deutschsprachige Mitbürger vollumfänglich durch die im deutschen Kabelnetz eingespeisten Sender erfüllt. Als Zielgruppe der Diskussion und Inhaber des zu verbescheidenden Anspruchs verblieben demnach nur ausländische Mitbürger. Dem ist jedoch nicht so. Hinsichtlich des Gleichbehandlungsgrundsatzes stellt der BGH ebenso klar, dass die vorbenannten Rechte und der hier im Streit stehenden Anspruch auch deutschen Wohnungsnutzern zusteht und gerade nicht von der Staatsbürgerschaft abhängig ist. Daher lässt sich ein Informationsinteresse nicht alleine hinsichtlich nicht empfangbarer ausländischer Sender begründen. Nach dem BGH ist das Recht der Informationsfreiheit erfüllt insoweit der Anspruchsinhaber 7 Heimatsender, woher auch immer, über Breitbandkabel empfangen kann.

Fazit: Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen einklagbaren Anspruch darauf, dass die WEG einen Beschluss fasst, wo und wie die Antenne anzubringen ist. Der Anspruch auf die Anbringung einer Parabolantenne besteht, wenn das zur Verfügung gestellte Kabelnetz nicht ausreicht, um mindestens 7 Heimatsender zu empfangen. Hierbei erstreckt sich das Anbringungsrecht ebenso auf eine bloße Aufstellung der Antenne auf dem eigenen Balkon. Hat der Wohnungsnutzer eine Antenne aufgestellt oder montiert ohne dass er der WEG vorher Gelegenheit gegeben hat ihre ästhetischen Interessen wahrzunehmen, steht der WEG ein Beseitigungsanspruch zu.

(Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator)