

Skript zum Vortrag

„Aktuelle Rechtsprechung im Wohnungseigentumsrecht 2012“

Referent: Timo Vitzthum, Rechtsanwalt

**Zimmermann König Singer
Rechtsanwälte GbR**

**Albrecht-Dürer-Platz 4
90403 Nürnberg**

Tel.: 0911 / 2309060

Fax: 0911 / 2309061

Email: info@rae-nuernberg.de

www.rae-nuernberg.de

1. BGH: Abrechnungsspitzenhaftung in Veräußerungsfällen

Sachverhalt (stark vereinfacht):

Der Beklagte erwarb Anfang 2005 fünf Wohnungen in einer Eigentumswohnanlage. Der wirtschaftliche Übergang der Wohnungen fand im Januar 2005 statt. Die Eigentumsumschreibung erfolgte im Februar 2005.

Im Mai 2005 fand eine Eigentümerversammlung statt. In dieser Versammlung wurde die Genehmigung der Jahresabrechnung 2004 wirksam beschlossen. Die Jahresabrechnung ergab hinsichtlich aller erworbenen Eigentumswohnungen des Beklagten einen Nachzahlbetrag.

Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft forderte den Erwerber zur Zahlung auf. Dieser verneinte seine Schuld, da er die erworbenen Wohnungen im Jahr 2004 nicht genutzt hat.

Die Eigentümergemeinschaft verklagte den Erwerber auf Zahlung des negativen Saldos der Jahresabrechnungen der erworbenen Eigentumswohnungen.

Entscheidung:

Das Gericht verurteilte den Eigentümer zur Zahlung der Abrechnungsspitzen der Jahresabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2004.

Eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnung verpflichtet nur die aktuellen Wohnungseigentümer. Ein Beschluss einer Zahlungsverpflichtung gegenüber den Veräußerer würde einen unzulässigen gesamt Akte zu Lasten Dritter darstellen.

Entscheidungsgründe:

Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauch nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Nach § 28 WEG ist der Verwalter wiederum verpflichtet nach Ablauf eines Kalenderjahres die jeweilige Jahresabrechnung hinsichtlich des Wirtschaftsplans und der Betriebskosten aufzustellen.

Dabei erfolgte die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer nicht schon im Innenverhältnis durch die entstehenden Lasten und Kosten, sondern erst durch den Beschluss selbst. Dieser stellt die entsprechende Rechtsgrundlage für die jeweiligen Forderungen dar. Ein derartiger Beschluss entfaltet jedoch nur Verbindlichkeit für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger. Ansonsten läge insoweit ein unzulässiger Gesamttakt zu Lasten Dritter vor. Die Verpflichtung der aktuellen Wohnungseigentümer hinsichtlich der Haftung der Folgen des gefassten Beschlusses ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG.

2. BGH: Keine zweite Beschlusskompetenz über Zahlungsrückstände

Sachverhalt (vereinfacht):

Die Beklagten sind seit dem 24.05.2006 je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung und eines Stellplatzes. Im Mai 2008 beschloss die Eigentümergemeinschaft die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnung für 2007. Die Einzelabrechnung der Beklagten enthalten unter der Bezeichnung „Abrechnung 2006“ Wohngeldrückstände aus dem Jahr 2006 in Höhe von 214,42 € (Wohnung) und 500,78 € (Stellplatz).

Die Beklagten haben den die Jahresabrechnung 2008 genehmigenden Beschluss angefochten.

Entscheidung:

Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft, der die Ausweisung der Rückstände in der Jahresabrechnung genehmigt wurde für nichtig erklärt.

Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

Entscheidungsgründe:

Beitragsrückstände sind kein zulässiger Bestandteil einer Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG.

Die Jahresabrechnung ist auf die Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung der von den Eigentümern geleisteten Vorschüsse beschränkt. Anspruchsbegründenden wirkt daher nur derjenige Teil der entfallenen Beträge, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt oder unterschreitet. Grundsätzlich wurde bereits durch den Beschluss der Genehmigung des Wirtschaftsplanes für die Zukunft eine Rechtsgrundlage geschaffen. Der positive Beschluss hinsichtlich der Jahresabrechnung hat lediglich hinsichtlich der Wirtschaftspläne wiederholenden Charakter und ist damit als deklaratorisch zu bezeichnen jedoch nicht konstitutiv.

Hinsichtlich weiterer Positionen, welche in die Jahresabrechnung mit eingestellt werden sollen, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz Zahlungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss zu begründen. Damit hat deren Aufnahme in die Jahresabrechnung die Nichtigkeit des darauf bezogenen Teils des Beschlusses zur Folge.

Eine Kompetenz der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Neubegründung einer Schuld, folgt insbesondere nicht aus § 28 Abs. 5 WEG, denn diese Vorschrift berechtigt nur zur Festlegung von Vorschüssen für die Zukunft und zur Abrechnung der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angefallenen Kosten. Andernfalls hätten die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, durch die Aufnahme aller rückständigen Beiträge in die jeweils aktuelle

Jahresabrechnung, die Vorschriften über die Verjährung durch Mehrheitsbeschluss faktisch außer Kraft zu setzen.

Die fehlende Beschlusskompetenz ergibt sich weiterhin daraus, dass die Eigentümergemeinschaft über die Regeln hinsichtlich des dinglichen Sachenrechts, namentlich der Zuordnung der jeweiligen Eigentümer, hinwegsetzen könnten, da eine Erwerberhaftung so kreiert werden könnte.

Mangels einer Beschlusskompetenz ist der Beschluss nichtig.

Hinweis:

Aus diesem Grunde ist es auch nicht möglich die Verjährungsregelungen zu umgehen.

Die Verjährung von Ansprüchen auf Grund rückständischen Wohngeldes seitens der Gemeinschaft beginnt in dem Jahr, in welchem die Ansprüche entstanden sind und beträgt drei Jahre.

Ein neuer Beschluss, der die Ansprüche neu begründen soll ist wie vorbeschrieben auf Grund mangelnder Kompetenz nichtig.

3. BGH: Zuweisung der Instandsetzungspflicht von Fenstern auf Grund Regelung der Gemeinschaftsordnung – Im Zweifel ist die Gemeinschaft weiterhin verpflichtet

Sachverhalt (vereinfacht):

In § 6 der Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft sind besondere Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten, insbesondere auch die Kostentragung, geregelt. Dazu gehören zunächst Schönheitsreparaturen einschließlich des Anstrichs der Innenseite der Fenster samt Rahmen. Weiter wird die Behebung von Glasschäden und die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfenstern samt Rahmen und Rollläden aufgeführt. In diesem Zusammenhang heißt es weiterhin, soweit dabei die Außenansicht betroffen werde, sei eine einheitliche Ausführung unabdingbar; daher sei eine Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden Sache der Eigentümergemeinschaft.

In der Wohnung des Klägers traten Feuchtigkeitsschäden auf. Da die Verwaltung untätig blieb, beauftragte der Kl. einen Sachverständigen, der die Feuchtigkeitsschäden auf die mangelhaften Fensterrahmen zurückführte.

Der Kl. beantragte nun den Ersatz der Kosten des Sachverst. und den Einbau eines neuen Fensters.

Die Gemeinschaft lehnte die Anträge ab.

Der Kl. hat den ablehnenden Beschluss angefochten. Und die Zustimmung zum Fensteraustausch unter Tragung der Kosten für die Gemeinschaft verlangt.

Entscheidung:

Der ablehnende Beschluss wurde aufgehoben. Die Gemeinschaft muss die Kosten des Austausches tragen.

Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

Entscheidungsgründe (zusammengefasst):

Grundsätzlich stehen die Fenster des Wohngebäudes nach § 5 II WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies hat zur Folge, dass auch die Gemeinschaft für einen komplett Austausch zuständig ist.

Hiervon kann jedoch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander abgewichen werden, insoweit eine klare und eindeutige Regelung getroffen wird.

Im Zweifel bleibt es jedoch bei der gesetzlichen Zuständigkeit.

Die hier vorliegende Gemeinschaftsordnung enthält eine solche Abweichung. Deren Wortlaut ist jedoch nicht klar und eindeutig, da sie den Fall des Fensteraustausches nicht vorsieht.

Somit muss eine derartige Regelung ausgelegt werden. Eine Auslegung erfolgt anhand Wortlaut und Sinn, wie er sich aus einer unbefangenen Sicht als nächstliegende Bedeutung der Regelung ergibt. Umstände außerhalb der Regelung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind [BGHZ 139, 288].

Im vorliegenden Falle ergibt die Auslegung, dass nur die Erneuerung des Außenanstrichs nicht aber die vollständige Erneuerung der Fenster geregelt wurde. Die erforderliche eindeutige Zuweisung auch dieser Aufgabe lässt sich hieraus nicht entnehmen.

Insbesondere ist geregelt, dass die Aufgaben der Gemeinschaft zufallen insoweit es um die Ansicht des gesamten Gebäudes geht.

Ein Fensteraustausch betrifft unter Umständen die Ansicht des gesamten Gebäudes.

Zwar erfasst die gesetzliche Zuweisung von Instandhaltung und Instandsetzung grundsätzlich auch einen Austausch. Jedoch spricht die erforderliche Auslegung in diesem konkreten Falle dafür, eine engere Auslegung vorzunehmen. Damit sei hier von der üblichen Pflege, Wartung und Reparatur der vorhandenen Fenster auszugehen.

Im Zweifel ist davon auszugehen, dass die völlige Erneuerung eine Aufgabe der Gemeinschaft ist.

4. BGH: Nichtladung eines Eigentümers zur Versammlung der Wohnungseigentümer

Sachverhalt:

Der Beklagte ist als Eigentümer einer Garage Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Diese verlangt von ihm die Zahlung der Wohngeldrückstände aus der Jahresabrechnungen für Wirtschaftsjahre 2006/2007 bis 2009/2010 sowie die Zahlung des Hausgeldes gemäß der Wirtschaftspläne 2000/2009 und 2009/2010. Die Beschlussfassung über die jeweiligen Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erfolgte Eigentümerversammlung vom 08.01.2007, 25.04.2007, 13.06.2008 und 12.05.2009. Der Beklagte, der keine der Versammlungen teilgenommen hatte, war nicht eingeladen worden, weil die Verwalterin irrtümlich annahm, Garageneigentümer gehören nicht zum Kreis der zu ladenden Wohnungseigentümer.

Die Anfechtungsfrist war abgelaufen. Der Kläger klagte auf Nichtigkeit der Beschlüsse.

Entscheidung:

Die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Nicht aber zu deren Nichtigkeit.

Entscheidungsgründe:

Die Nichtladung einzelner Wohnungseigentümer führt nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse.

Ein Beschluss ist i.S.v. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.

Derartige und unabdingbare Rechtsvorschriften ergeben sich entweder aus den zwingende Bestimmungen und Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes oder aus den Normen des übrigen Privat- oder öffentlichen Rechts. Hierzu gehören nicht die in § 24 WEG für die Einberufung einer Eigentümerversammlung enthaltenen Formvorschriften, weil diese dispositiv sind und unter Vereinbarung abgeändert werden können.

Ausnahmsweise ist jedoch Nichtigkeit eines unter diesen Umständen gefassten Beschlusses anzunehmen, wenn der einzelne Wohnungseigentümer vorsätzlich und gezielt von der Mitwirkung in der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen werden soll. Eine solche bewusste Umgehung des Mitwirkungsrechts, kommt einem Ausschluss des Wohnungseigentümers an seiner Mitverwaltung gleich.

Problem:

Dogmatisch im Schrifttum umstritten, da die tatsächlich Nichtladung generell den Ausschluss an dem Mitverwaltungsrecht darstellt. Die Möglichkeit an der Willensbildung wird so genommen. Dies stellt aber den Kernbereich der Rechte an der Mitverwaltung dar. Faktisch wird Stimm- und Teilnahmerecht entzogen.

5. LG München I: Recht des Wohnungseigentümers die Tagesordnung ergänzen zu lassen

Sachverhalt (stark vereinfacht):

Der Wohnungseigentümer A, wollte hinsichtlich der Aufstellung eines umfangreichen Sanierungsplanes einen weiteren Tagesordnungspunkt auf die bereits erstellte Liste des Verwalters bringen. Dies tat er durch Antrag beim Verwalter drei Wochen vor dem Termin der Eigentümerversammlung.

Da der Eigentümer allgemein als Querulant gilt und er insbesondere das Thema Sanierung schon mehrfach angesprochen hat, hatte der Verwalter es verweigert einen eigenen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Der Wohnungseigentümer hat den Verwalter verklagt.

Entscheidung:

Der Verwalter wurde verpflichtet den gewünschten Tagesordnungspunkt auf der nächsten Sitzung aufzunehmen.

Jeder Wohnungseigentümer hat auch ohne Vereinbarung unabhängig von § 24 Abs. 2 WEG unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG das Recht, einen bestimmten Punkt auf die Tagesordnung setzen zu lassen.

Entscheidungsgründe:

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer auch ohne Vereinbarung unabhängig von § 24 Abs. 2 WEG unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG das Recht einen bestimmten Punkt auf die Tagesordnung setzen zu lassen.

Dabei entspricht einem Verlangen, dass ein bestimmter Punkt auf der Eigentümerversammlung besprochen wird, ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Gründe dafür vorliegen, ihn zu erörtern und zum Gegenstand einer Abstimmung zu machen. Nach herrschender Meinung muss diese Maßgabe im Rahmen einer Prüfung großzügig sein, weil Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten im Wesentlichen auf der Eigentümerversammlung regeln und somit im Zweifel jeder Punkt, die ein Wohnungseigentümer selbst als wichtig erachtet, ebenfalls kurz wird erörtert werden können und müssen.

Damit ist jedoch kein Anspruch des Einzelnen Wohnungseigentümers auf positive Beschlussfassung verbunden.

6. BGH Gebrauchswerterhöhung des Wohnungseigentümers durch Modernisierung – Wiederinbetriebnahme stillgelegter Schornsteine für „Kamin auf Wunsch“

Sachverhalt (vereinfacht):

Die Parteien sind Mitglieder aus einer aus acht Einheiten bestehenden Gemeinschaft. Die Anlage besteht aus Reihenhäusern. Ursprünglich teilten sich jeweils zwei Einheiten einen Schornstein, der mittig vom Dach bis zum Keller verlief, nur einen Zug hatte und jeweils 5cm tief in die Wohnung hinein ragte. Im Zuge der Umstellung des Heizsystems fassten die Eigentümer auf der Versammlung am 22.3.1999 einstimmig den Beschluss die Schornsteine still zu legen und zu verschließen.

Der Kl. baute den Schornstein in seinem Wohnraum eigenmächtig zurück und verfüllte diesen zum Teil.

2007 hatten die übrigen Eigentümer, als auch die unmittelbaren Nachbarn des Klägers, das Interesse die Schornsteine wieder in Betrieb zu nehmen.

In der Versammlung am 4.7.2007 wurde der Beschluss vom 22.3.1999 aufgehoben und die weiteren Beschlüsse mit 7 Ja - Stimmen gefasst:

7.2

„Durch die Aufhebung des am 22.3.1999 gefassten Beschlusses können die Schornsteine wieder genutzt werden. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Nutzung entstehen (...) trägt der Eigentümer, der den Schornstein nutzt. Entschließen sich zu einem späteren Zeitpunkt weitere Eigentümer zur Nutzung, dann gelten die Festlegungen ebenso. An den durchgeführten Maßnahmen (...) beteiligt sich der Eigentümer mit seinem Anteil an den entstandenen Kosten.“

7.3

„ Der Eigentümer X (Kläger) wird verpflichtet auf seine Kosten den von ihm zurückgebauten Schornstein wieder herzustellen.“

Der Kläger hat diese Beschlüsse angefochten.

Entscheidung:

1.)

Der Beschluss zu TOP 7.2 ist rechtswirksam.

Die von § 22 II WEG angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 I BGB gibt Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes.

Der Beschluss ist wirksam.

2.)

Der Beschluss zu TOP 7.3 ist nichtig.

Entscheidungsgründe:

1.)

Bei der gestatteten Wiederherstellung der Schornsteine handelt es sich grundsätzlich um eine bauliche Veränderung.

Diese bauliche Veränderung ist jedoch als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizieren. Aus diesem Grunde genügt die qualifizierte Mehrheit gem. § 22 II WEG.

Gem. § 22 II WEG ist die Modernisierungsmaßnahme nach § 559 BGB zu definieren. **Hiernach fallen unter den Begriff der Modernisierungsmaßnahme alle Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Sache nachhaltig erhöhen, die allgemeine Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.**

a.)

Es ist von einer nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung auszugehen.

Dies vor dem Hintergrund, dass der Modernisierungsbegriff im Wohnungseigentumsrecht großzügiger zu handhaben ist. Das ist dadurch begründet, dass das Mietrecht grundsätzlich darauf Rücksicht nimmt, dass der Mieter ebenso eine Gebrauchswerterhöhung erfährt und nicht nur der Vermieter für die Zukunft.

Vorliegend wurde eine Möglichkeit geschaffen den Wohnkomfort zu steigern, da neben der bereits vorhandenen Heizungsanlage eine weitere Heizmöglichkeit eingerichtet und diese je nach Bedarf oder Neigung oder zur Nutzung des jeweils günstigeren Brennstoffs in Betrieb genommen werden kann.

In Zeiten der Verknappung fossiler Brennstoffe und ständiger Verteuerung der Energiekosten stellt es einen nicht zu unterschätzenden Vorteil dar, verschiedene Heizquellen nutzen zu können.

Die Wohnung wird demnach auf dem Immobilienmarkt weitaus attraktiver.

b.)

Die Eigenart der Wohnanlage wird nicht verändert.

Eine sog. Luxussanierung liegt nicht vor.

c.)

Eine unbillige Beeinträchtigung liegt ebenfalls nicht vor.

Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung beeinträchtigt fühlen darf.

Dadurch, dass der Gesetzgeber mit § 22 II WEG eine Erweiterung des Gestaltungsspielraumes unter dem Quorum geschaffen hat, ist vielmehr von einer Ausweitung dessen auszugehen, was ein, zumal mit qualifizierter Mehrheit überstimmter, Wohnungseigentümer hinzunehmen hat.

Unbillig können lediglich Nachteile sein, die bei einer wertenden Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.

Darüber hinaus sind nach § 22 II WEG nur solche Maßnahmen von Bedeutung, durch die einem oder mehreren Wohnungseigentümern größere Nachteile zugemutet werden als den anderen; unbillig sind sie, wenn sie zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen.

Im vorliegenden Fall fehlt es daran, weil es jedem Eigentümer freisteht, von der beschlossenen Möglichkeit Gebrauch zu machen.

2.)

a.)

Soweit dem Kläger aufgegeben wurde, den Schornstein wieder herzustellen, ist der Beschluss nichtig.

Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen. Dies insbesondere auch dann, wenn es wie hier um die Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung geht.

Insoweit können die Wohnungseigentümer lediglich darüber befinden, ob ein Anspruch auf Grund einer Eigentumsstörung (§ 15 III WEG i.V.m. § 1004 BGB) auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung übertragen werden soll (sog. „Ansichziehen“).

b.)

Weiterhin darf der Kläger ebenfalls nicht mit den Kosten der Wiederherstellung belastet werden.

Davon abgesehen ergibt sich diese Möglichkeit auch nicht aus § 16 IV WEG. Hiernach kann eine Kostenverteilung nur vorgenommen werden, wenn diese an dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit orientiert ist.

Vorliegend geht es aber um die Kosten der Beseitigung der Eigentumsstörung, welche nach dem Verursacherprinzip vom Störer zu tragen sind, vgl. § 1004 BGB.

7. BGH: Unverjährbarkeit des Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung

Sachverhalt (vereinfacht):

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin hatte die Dachgeschoßwohnung, die ursprünglich mit der daneben liegenden Wohnung zu einer Einheit verbunden war, 2005 erworben. Aufgrund der Trennung der Wohnung verfügt die Wohnung der Klägerin nicht mehr über einen zweiten Rettungsweg. Nachdem das Bauaufsichtsamt dies im April 2008 beanstandete und auf Antrag der Klägerin den Bau einer Außenspindeltrappe genehmigt hatte, beauftragte sie einen Architekten mit der Planung.

In der Eigentümerversammlung vom 23.3.2009 lehnte die Eigentümergeinschaft den Antrag der Klägerin ab, die von dem Architekten geplante Feuertrappe zu errichten. Diesen Beschluss hat die Klägerin angefochten und beantragt, die Bekl. zur Zustimmung zu verurteilen. Da die Beklagte die Auffassung vertritt, die genaue Ausgestaltung eines Rettungsweges sei Sache der Gemeinschaft, beantragte die Klägerin während des Verfahrens (2011) weiterhin hilfsweise, die Gemeinschaft auf Zustimmung zu verurteilen, dass diese einen Rettungsweg anbringt.

Eine Wohnungseigentümerin hat gegen den letzten Antrag der Klägerin die Einrede der Verjährung erhoben.

Entscheidung:

Der ablehnende Beschluss wird aufgehoben.

Die Eigentümer werden weiterhin auf Zustimmung verurteilt.

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht geht im konkret vorliegenden Fall von der Begründetheit des Anspruchs aus. Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 IV WEG.

Dieser Anspruch ist grundsätzlich unverjährbar.

Ist eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig, erfordert diese ständig ihre Durchführung.

Das Gemeinschaftseigentum muss instand gesetzt werden, auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit mehr als drei Jahre andauert. Eine solche gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung kann nicht verjähren.

Dies ist durch den Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften begründet.

Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er aber nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhanden gekommen oder Zeugen nicht mehr verfügbar sind. Die Erwägungen treffen auf den Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung nicht zu.

Eine Beweisnot ist hierbei ausgeschlossen.

Hierbei beachtlich:

LG Hamburg: Beseitigungsansprüche wegen baulicher Maßnahmen unterliegen der 3-jährigen Verjährung.

8. BGH: Keine Winterdienstregelung zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern kraft Beschluss

Sachverhalt (vereinfacht):

Die Eigentümergemeinschaft beschloss in der Versammlung am 06.10.2009 zu Tagesordnungspunkt 5, dass die Räum und Streupflicht von den jeweiligen Eigentümern im Wechsel durchzuführen ist. Sie lehnte gleichzeitig einen Beschlussantrag des Eigentümers W ab, wonach für das im Hochschwarzwald gelegene Gebäude der Winterdienst hinsichtlich der straßenseitigen Gehwege und Stellplätze an eine Fachfirma vergeben werden sollte.

Der Kläger wendete sich mit der Anfechtungsklage gegen den ablehnenden Beschluss und beantragte zugleich, die Beklagten zu verurteilen, der entsprechenden Maßnahme zuzustimmen.

Entscheidung:

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 ist nichtig.

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum- und Streupflicht im wechsele zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.

Die Beklagten wurden zur Zustimmung des Antrags des Eigentümers W verurteilt.

Entscheidungsgründe:

Die Eigentümergemeinschaft hatte keine Beschlusskompetenz.

Die Eigentümergemeinschaft hat nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

Danach können die Eigentümer nicht zu einer turnusmäßigen Räum- und Streupflicht durch mehrheitlichen Beschluss verpflichtet werden.

Die Mitwirkungspflicht des jeweiligen Eigentümers gem. § 21 V WEG bezieht sich alleine auf herkömmliche Regelungsgegenstände einer eventuell bestehenden Hausordnung. Sollen dagegen die Winterdienstpflichten auf öffentlichen Gehwegen und Flächen geregelt werden, dient dies nicht dem Zweck einer Hausordnung, weil die Pflicht insoweit nicht auf das Gemeinschaftseigentum bezogen ist; die Pflicht ist nur auf Grund von öffentlich rechtlichen Vorschriften von der Wohnungseigentümergemeinschaft als Ganze zu erfüllen.

Aber auch die Winterdienstpflicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums selbst, wie die Zuwegung, geht über die Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten betrifft.

Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten hat jedenfalls in dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 10 VI WEG nicht der einzelne sondern der Verband sicher zu stellen.

Da die Eigentümer nicht durch mehrheitlichen Beschluss zu verpflichten sind und die Aufgabe deshalb nur durch die Vergabe an einen Dritten zu erfüllen ist, sind die übrigen Eigentümer auf Zustimmung zu verurteilen.