



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte

# Aktuelle Rechtsprechung 2013

Referent: Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator

## BGH Urt. 08.02.2013 – V ZR 238/11

### *Leitsätze (nicht amtlich):*

1. Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht.
2. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

Problem:

-Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft

→ Öffentlich - rechtliche Pflicht (Landesrecht),  
auf das Eigentum bezogen

Art. 46 IV BayBO:

(4) <sup>1</sup> In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. <sup>2</sup> Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. <sup>3</sup> **Die Eigentümer** vorhandener Wohnungen sind verpflichtet, jede Wohnung bis zum **31. Dezember 2017** entsprechend auszustatten. <sup>4</sup> Die Sicherstellung der **Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern**, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

→ § 10 VI S. 3 WEG gemeinschaftsbezogene Pflicht

Neubau ab 01.01.2013

Bestand ab 31.12.2017

Beschlussfassung:

Einfache Mehrheit ausreichend!

Folgen:

- Rauchwarnmelder stehen im Gemeinschaftseigentum
- Wartung ist regelmäßig vom Besitzer durchzuführen, Beschluss der EG möglich
- Sondereigentümer haben Installation und Wartung zu dulden
  - Schadensersatz für SE möglich, § 14 II WEG

## Problemfelder:

1. Beschlusskompetenz zum jetzigen Zeitpunkt mit sofortiger Durchführung
  - § 21 III i.V.m. § 5 II WEG Beschlusskompetenz wohl ja
  - Nachrüstung ist bauliche Veränderung nach § 22 I WEG

→ Zustimmungserfordernis von jedem Beeinträchtigten !!!!
2. Vorhandene Rauchwarnmelder !
3. Sollte überhaupt eine Entscheidung der Gemeinschaft ergehen ?

## Sonstiges:

- Einmalige Installation kann als Sonderumlage beschlossen werden oder als Entnahme aus der Rücklage erfolgen
  - Wartungskosten stellen umlagefähige sonstige Betriebskosten dar
- Grundsätzlich hat der Besitzer die Betriebsbereitschaft herzustellen

## Schimmel im Sondereigentum

Rechtskreise:

Vermieter – Mieter

Sondereigentümer – Gemeinschaft

# Schimmel innerhalb des Sondereigentums



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte

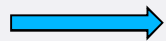




## Sondereigentümer – Gemeinschaft

### Schimmel entdeckt ! Was tun?

Mitteilung an den Verwalter durch Sondereigentümer (oder Mieter)



Verwalter **muss** handeln !!

*OLG München I 15.05.2006 34 Wx 156/05*

*„ Bei Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung, deren Ursache im gemeinschaftlichen Eigentum liegen kann, hat der Verwalter, **auch wenn er kein „Profi“ ist**, unverzüglich das Erforderliche zu unternehmen, um die Schadensursache festzustellen. Verletzt er diese Pflicht schuldhaft, so **haftet** er für den Schaden des betroffenen Wohnungseigentümers **auch dann**, wenn die Schadensursache ungeklärt bleibt oder sich nachträglich herausstellen sollte, dass Sie ausschließlich im Sondereigentum liegt.“*

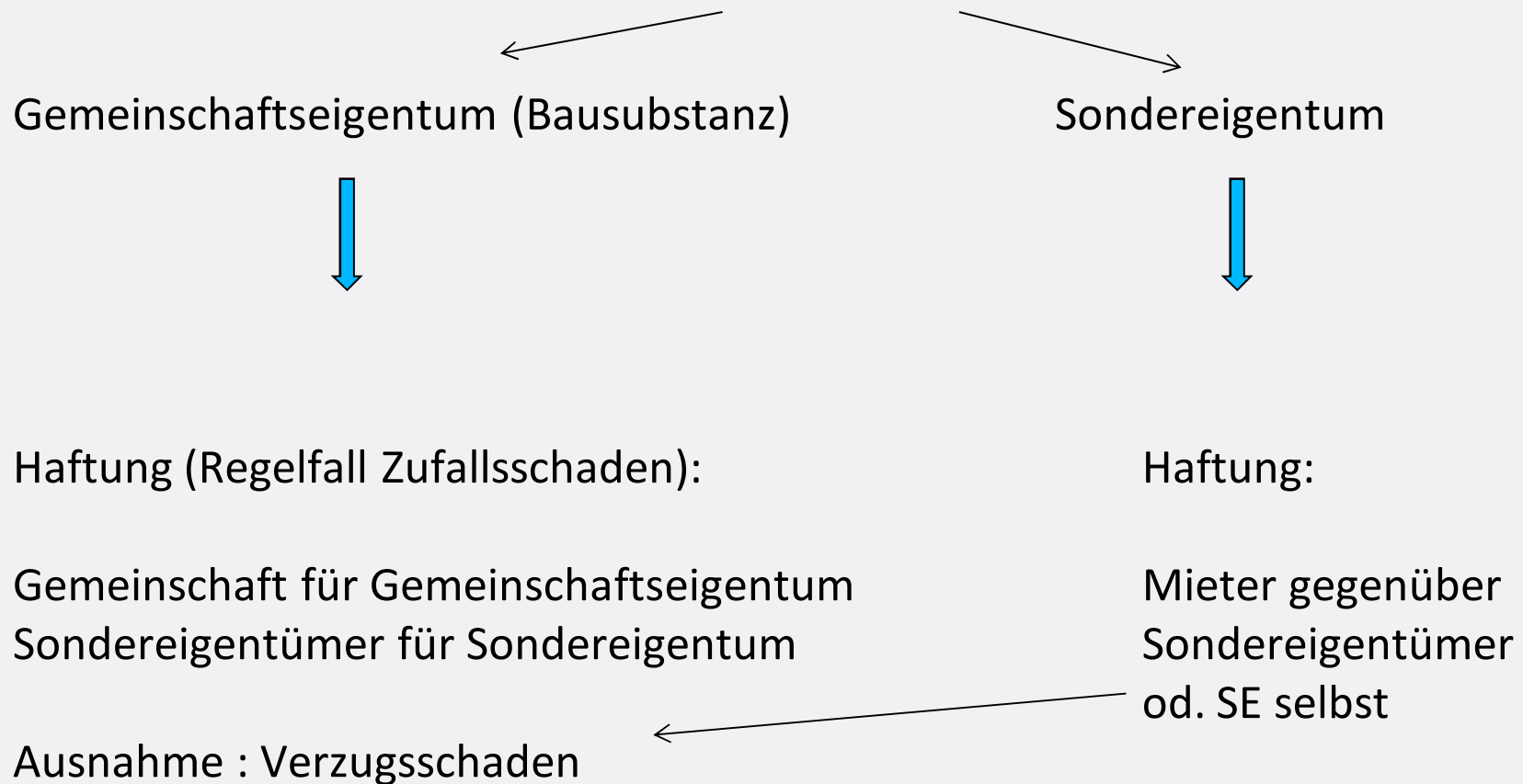
LG München I 15.10.2012

„ 1. **Lehnt es** der Verwalter bei Feuchtigkeitseintritt mit Schimmelbildung und Silberfischbefall im Sondereigentum **ab, der Ursache nachzugehen** (hier: weil er falsches Lüftungsverhalten für ursächlich hält), obgleich hierfür ein Mangel am Gemeinschaftseigentum nicht von vornherein auszuschließen ist, **handelt er pflichtwidrig.**

2. Stellt sich später heraus, dass die **Ursache ein Mangel im Gemeinschaftseigentum** ist, hat der Verwalter den geschädigten Eigentümer den entstandenen Schaden zu ersetzen.“

## HAFTUNG:

Schimmelursache liegt im



Handeln der Gemeinschaft: Der Sanierungsbeschluss

Ermessensspielraum - Art und Material der Sanierung  
- Ausführungsdatum und Kosten

BGH 24.05.2013 – VZR 182 / 12 Hausschwammsanierung (auszugsweise):

*„Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; (...) liegen für den konkreten Sanierungsaufwand neuere Erkenntnisse vor, so ist dies durch Sachverständige oder durch eigene Sachkunde des Gerichts zu belegen.“*

## Videüberwachung

Ja/Nein ?

Wie lange ?

Wiederholung/Wiederaufnahme ?

BGH Urt. v. 24.05.2013 – VZ ZR 220/12

*Leitsätze (2. u. 3 nicht amtlich):*

1. *„Der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage kann mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, dessen Verhalten mit überwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung unter Berücksichtigung von § 6b BDSG inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des einzelnen ausreichend Rechnung trägt.“*

2. „Eine ursprünglich aus Gemeinschaftseigentums bezogenen Anlass (hier: Farbanschlag nach Renovierung des Eingangsbereich einer Wohnanlage) bestandskräftig beschlossen, in jenem öffentlichen zugänglichen Bereich der Wohnanlage montierte Videoüberwachungsanlage braucht - als zunächst temporär gedachte Lösung – nicht allein deshalb entfernt zu werden, weil das über den Anlass definierte Überwachungsinteresse in der Gemeinschaft später wegfällt oder sich dessen Zielrichtung im Mehrheitswillen ändert. Vielmehr genügt es, wenn das Gericht die sofortige Stilllegung der Anlage anordnet, weil dieses im Antrag auf Entfernung der Überwachungsanlage mit enthaltene mildere Mittel dem in der umfassenden Güterabwägung vorrangigen Datenschutzinteresse einzelner Wohnungseigentümer oder mitbetroffener Dritter in ausreichender Weise zum Durchbruch verhilft.“

3. „Die Wiederaufnahme des Betriebs einer stillgelegten Videoanlage zur Überwachung öffentlich zugänglicher Bereiche einer Wohnungseigentumsanlage setzt insbesondere eine eindeutige Festlegung des Überwachungszwecks sowie eine Bundesdatenschutzgesetz konforme Regelungen über den Zugriff auf die und das Löschen erhobenen Daten, letzteres binnen einer festzulegenden kurzen Frist, durch einen der beteiligten Interessen umfassend Rechnung tragenden Beschluss der Wohnungseigentümer voraus.“

## Sachverhalt (verkürzt):

*Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte im März des Jahres 2008 den Eingangsbereich der Wohnanlage frisch renoviert. Eben dieser Eingangsbereich wurde durch einen Farbanschlag stark verunreinigt. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer in ihrer Versammlung im Mai 2008 mehrheitlich, im Eingangsbereich eine Videoüberwachungsanlage zu installieren. Im Beschluss wurde bestimmt, dass die Videodaten durch ein zertifiziertes Unternehmen ausgewiesen werden, wenn drei Eigentümer für ein und denselben Vorgang mit Schadensfolgen oder kriminelle Handlungen bei der Verwaltung oder direkt beim zugelassen Unternehmen gemeldet werden. Weiterhin wurde bestimmt, dass die Videoüberwachungsanlage lediglich als temporäre Lösung anzusehen sei. Die Videoanlage konnte zu Fahrraddiebstählen im September 2010 beitragen. In der nächsten Eigentümerversammlung im Mai 2010 wurde der Antrag des Klägers gestellt, die Videoanlage wieder abzubauen. Dies wurde jedoch seitens der Eigentümergeinschaft abgelehnt um einen Überblick darüber zu erhalten, ob Prostitution oder ob derartiger Bordellbetrieb in der Eigentümergeinschaft erfolgt. Es folgte eine Anfechtung als auch Verpflichtungsklage gegen die noch bestehende Videoüberwachungsanlage.*



## 1. Möglichkeit dem Grunde nach

a.) Überwachung durch die Gemeinschaft -- Ordnungsgemäße Verwaltung ?

- Maßnahme nach § 21 IV WEG – Schutz der Gemeinschaft
- Problem: bauliche Maßnahme, insbesondere § 14 Nr.1 WEG, Einhaltung § 6 BDSG u. „optische Beeinträchtigung?“

b.) Interessenabwägung

Art 1 u. 2 GG, § 14 Nr. 1 WEG vs. Gemeinschaftsinteresse an Überwachung

Besondere Interessen der Eigentümer oder Dritter ?

## 2. Art, Umfang, Dauer und Zugriff auf Material

- Keinesfalls beliebig! Beschränkung auf das Notwendige
- Strikt an einem zu definierenden Zweck auszurichten
- Transparenz für Jeden der beeinträchtigt sein könnte

## 3. Beschluss

- Hinreichend eindeutige Festlegung des Zwecks der Überwachung
- Festlegung der zugriffsberechtigten Stelle (Strafverfolgungsbehörden)
- Festlegung des zur Auswertung führenden Ereignisses
- Festlegung der Dauer der Speicherung
- Letztlich, wer stellt die Einhaltung dieser Vorgaben sicher ?

## 4. Keine Ausweitung des Beschlusses auf andere Zwecke

## Instanzgerichte bis 2010:

Leitsatz des Verfassers:

*Der Wohnungsnutzer 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.*

Sachverhalt (verkürzt und vereinfacht):

*„Der Vermieter hatte auf Beseitigung der auf dem Wohnungsbalkon der polnischen Mieter befindlichen Parabolantenne Klage erhoben. Dies mit der Begründung, dass in dem Wohnhaus ein Breitbandkabelanschluss existiert, der ausreichende Senderangebote vorhält. Der Mieter wendete ein, dass die speziellen und informationsträchtigen Heimatsender nicht in diesem Angebot enthalten wären und er diesbezüglich weitere Sender benötige, welche nur durch Sattanlage zu empfangen seien.“*

## **BGH 14.05.2013 – VIII ZR 268 /12**

1. *„Eine bestimmte Anzahl von Sendern mit muttersprachlichem Programmangebot lässt sich nicht allgemein festlegen. Denn für das gegen das Eigentumsgrundrecht des Vermieters abzuwägende Informationsgrundrecht des Mieters kommt es nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über einen vorhandenen Kabelanschluss zu empfangenden Sender an.“*

2. *„Ein – auch kostenpflichtiges – Angebot von Fernsehsendern im Internet ist bei der Frage der ausreichenden Medienversorgung des ausländischen (hier: polnischen) Mieters berücksichtigungsfähig.“*

## Es bleibt bei der Abwägung

Eigentumsrecht des Vermieters  $\longleftrightarrow$  Informationsrecht des Mieter

Art. 14 GG

Art. 5 II GG

## Neu:

1. Eine bestimmte Anzahl von Sendern die Art. 5 II GG genügen, lässt sich nicht festlegen.
  - Die qualitative Bandbreite der Sender und deren Inhalte lässt sich nicht anhand deren Anzahl bestimmen
  - Entscheidung im Einzelfall
2. Die Möglichkeit die jeweiligen Sender im Internet zu beziehen, darf bei der Abwägung nicht außer Acht gelassen werden. Auch wenn diese kostenpflichtig sind.
3. Problem: Mieter legt dar, dass er für Kosten nicht aufkommen kann



Wer ist Arbeitgeber bei Abschluss eines Arbeitsvertrages durch die  
Verwaltung?





## Sachverhalt:

*Die zuständige Hausverwaltung hat im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft unter eindeutiger Anzeige der Vertretung letzterer im September 1993 einen Arbeitsvertrag hinsichtlich der Anstellung eines Hausmeisters mit dem Kläger abgeschlossen. Die Hausverwaltung kündigte das Arbeitsverhältnis mit den Klägern namens im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.10.2010. Der Kläger hat die Auffassung vertreten, dass entgegen der Ausweisung im Vertrag, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft sondern die Verwalterin seine Arbeitgeberin gewesen sei. Deshalb sei auch nur diese berechtigt gewesen, die Arbeitsleistung zu verlangen und Weisungsbefugnisse zu erteilen. Kündigen konnte nach der Ansicht des Klägers alleine die Hausverwaltung, wonach der Anwendungsbereich des Kündigungsschutzgesetzes gegeben wäre, da die Verwalterin weit über die erforderlichen 10 Arbeitnehmer beschäftigte.*

BAG Urt. v. 27.09.2012 – AZR 838 / 11

*„Der Abschluss eines Arbeitsvertrages zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, und einem Hausmeister, führt nicht dazu, dass der Verwalter selbst Arbeitgeber wird. Denn der Verwalter als ausführendes Organ der Gemeinschaft, stellt lediglich die Handlungsfähigkeit der außenrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als Arbeitgeberin, auch soweit er das arbeitsvertragliche Weisungsrecht ausübt, sicher.*

*Die Position des Arbeitgebers nimmt deshalb der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ein. Darin liegt auch mit Blick auf kündigungsschutzrechtliche Wertungen keine rechtsmissbräuchlich Gestaltung.“*



- Problem:
- Weisungsbefugnis und Direktionsrecht meist auf die Verwaltung übertragen
  - Eigentümer, Beirat und Ausschüsse sind hiervon ausgeschlossen

Praxistipp:

1. Die Vertretung der Dienstberechtigten deutlich ausdrücken.
2. Im Vertrag erwähnen wer Dienstberechtigte ist.
3. Im Vertrag regeln, auf wen die Weisungsbefugnisse und Direktionsrechte in Vertretung übertragen wird.

LG Berlin Urt. v. 19.04.2013 – 55 S 170 / 12 WEG

Leitsätze

„ Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Jahresabrechnung zu genehmigen, nachdem ein Verwaltungsbeirat eine ablehnende Empfehlung in der Eigentümerversammlung gegeben hat. Es gibt keine Pflicht der Eigentümer auf einer Eigentümerversammlung, den Empfehlungen des Beirats zu folgen.“



Sie können das Manuskript zu diesem Vortrag von unserer Kanzlei-Website

**[www.rae-nuernberg.de](http://www.rae-nuernberg.de)**

unter Downloads, dort „Vortrag vom 18.10.2013 Aktuelle Rechtsprechung“  
herunterladen.



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte

**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

Albrecht-Dürer-Platz 4  
90403 Nürnberg  
Tel.: 0911/2309060  
Fax: 0911/2309061  
[www.rae-nuernberg.de](http://www.rae-nuernberg.de)  
[info@rae-nuernberg.de](mailto:info@rae-nuernberg.de)