

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0315]

Neuigkeiten zu Untergemeinschaften in der WEG-Verwaltung

Selbst wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden. Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

BGH, Urteil vom 16.07.2021
Az. V ZR 163/20

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, die in mehrere Untergemeinschaften untergliedert ist.

In der Gemeinschaftsordnung (GO) heißt es:

„§ 11 Ziff. 5: Die Kosten und Lasten [...] werden - soweit möglich - für jede Untergemeinschaft (vgl. § 18) gesondert ausgeworfen: Jede Untergemeinschaft [...] trägt sämtliche ihrem Haus [...] zuzuordnenden Kosten und Lasten so, als wenn sie eine eigene WEG wäre. [...]

§ 14 Ziff. 7: Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, [...] sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. [...]

§ 18 Ziff. 1: Diese Gemeinschaften bilden

in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Untergemeinschaften, die lediglich durch das Miteigentum am Grundstück miteinander verbunden sind. [...]

§ 18 Ziff. 2: Jede Untergemeinschaft regelt ihre Angelegenheiten nach Maßgabe der Teilungserklärung selbst. Sämtliche in den Untergemeinschaften anfallenden Kosten tragen die jeweiligen Eigentümer [...]. Es sind - soweit möglich - gesonderte Rücklagen zu bilden sowie die Gebäude gesondert abzurechnen.“

Die Kläger wollen erreichen, dass der Beschluss zur Jahresabrechnung insoweit für unwirksam erklärt wird, als die Gesamtabrechnung die Entnahme eines Betrags in Höhe von 18.664,45 € für Architektenkosten aus der Instandhaltungsrücklage von Haus 11 enthält.

Das Problem:

Wie weit geht (zwingend) die Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft? Inwieweit Untergemeinschaften in der GO Befugnisse in Bezug auf das Rechnungswesen der WEG eingeräumt werden können, indem entweder auf einer einheitlichen Eigentümerversammlung ein Stimmverbot für die übrigen Wohnungseigentümer eingreift (vgl. BGH, Urteil vom 26.06.2020 - V ZR 199/19, Rn. 14) oder den Untergemeinschaften in „ihren“ Angelegenheiten Beschlusskompetenz und das Recht zu „Teilversammlungen“ eingeräumt wird (vgl. BGH, Urteil vom 10.11.2017 - V ZR 184/16 Rn. 21 ff.), ist bisher nicht abschließend geklärt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist weder anfechtbar noch

wegen mangelnder Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft nichtig, soweit unter „Rücklagenentnahme nach Untergemeinschaften“ für Haus 11 ein Betrag in Höhe von 18.664,45 € aufgeführt wird.

Nur die Gesamtgemeinschaft darf den Beschluss über die Gesamtabrechnung und die Darstellung der Instandhaltungsrücklage fassen.

Erstens dient die aus der Gesamtabrechnung abgeleitete Einzelabrechnung dazu, eine (einheitliche) Abrechnungsspitze im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtgemeinschaft zu ermitteln; in diese fließen stets auch Kosten ein, die - wie Verwalter- oder Kontoführungskosten - die Gesamtgemeinschaft betreffen. Zweitens müssen etwaige Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden.

Praxis-Tipp:

Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Die sämtliche Eigentümer betreffenden Angelegenheiten unterliegen der Beschlussfassung durch die Gesamtgemeinschaft. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0318]

Beschluss über ein Betretungs- und Benutzungsverbot von Gemeinschaftseigentum

Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht für Gemeinschaftsflächen.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist deshalb befugt, durch Beschluss bei Gefahren, die von diesen Flächen ausgehen (hier: unzureichender Brandschutz auf den Ebenen eines Parkdecks), Betretungs- und Nutzungsverbote gegenüber Dritten zu erlassen.

Das gilt auch dann, wenn durch diese Verbote mittelbar auch die Nutzung von Sondereigentumsflächen, die nur über das betroffene Gemeinschaftseigentum erschlossen werden, betroffen ist. Allerdings ist eine solches Betretungs- und Nutzungsverbot nur dann gerechtfertigt, wenn und solange der gefährdende Zustand nicht behoben bzw. die Gefahr nicht auf andere Weise beseitigt werden kann.

LG München I, Urteil vom 07.10.2020 Az. 1 S 9173/17

Der Fall:

Die Parteien sind die Mitglieder der WEG. Das gemeinschaftliche Grundstück ist mit einem Parkhaus bebaut, welches über 11 Ebenen verfügt.

Nachdem die Stadt auf mögliche Mängel beim Brandschutz des Parkhauses hingewiesen worden war, kam es am 12.10.2016 zu einer Ortsbegehung der Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses durch Mitarbeiter des Bauordnungsamtes sowie des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz. Am 25.10.2016 beschloss die Mehrheit der Eigentümer u.a.: Die Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses dürfen, insbesondere aufgrund

der im Schreiben der Stadt vom 19.10.2016 dargestellten Bedenken im Hinblick auf den nicht eingehaltenen Brandschutz, aus Gründen der Verkehrssicherheit ab sofort nicht mehr genutzt werden.

Das Problem:

Besteht für eine derart stark in die Rechte zum Gebrauch eingreifende Regelung Beschlusskompetenz?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angegriffene Beschluss ist nicht nichtig und die zur Begründung der Anfechtungsklage fristgerecht vorgetragenen Tatsachen und erhobenen Einwände rechtfertigen dessen Ungültigerklärung in diesem Punkte nicht.

Durch die getroffenen Regelungen soll einer möglichen Gefährdung von Nutzern des Parkhauses durch Nichteinhaltung der Anforderungen an den Brandschutz begegnet und eine Schädigung der Nutzer verhindert werden.

Damit sollte der Beschluss der Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten dienen.

Dazu soll die Nutzung, also das Betreten und Befahren der Ebenen 1 bis 3 des Parkhauses bis auf Weiteres untersagt werden. Eine Nutzungsuntersagung kommt als ultima ratio nur in Betracht, wenn und solange der gefährdende Zustand nicht behoben werden, die Gefahr auch durch andere geeignete Maßnahmen nicht hinreichend sicher beseitigt werden kann und daher eine Nutzungsuntersagung im (das Interesse einzelner Wohnungseigentümer an einem ungehinderten Gebrauch des Sondereigentums gem. § 13 I WEG a.F.

und Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums überwiegenden) Interesse an der Verhinderung von Schäden Dritter und einer sich daraus ergebenden Haftung der Eigentümer geboten ist.

Letzteres ist hier aber der Fall, weil die Wohnungseigentümer gem. § 22 IV WEG a.F., nicht dazu verpflichtet sind, die Durchführung von Maßnahmen zur Überprüfung der Einhaltung und gegebenenfalls Herstellung der technischen Mindestanforderung an den Brandschutz hinsichtlich der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile zu beschließen.

Praxis-Tipp:

Primär müssen die Eigentümer im Regelfall Maßnahmen zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums beschließen und durchführen. Das heißt: Das gemeinschaftliche Eigentum ist grds. in einen mangelfreien Zustand zu versetzen, so dass von diesem keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen. Nur interimswise kommt eine Nutzungsuntersagung in Betracht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0317]

Wer trägt im Schadensfall den vereinbarten Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung?

Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen alleine (Anschluss an LG Karlsruhe vom 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324).

LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.05.2021 Az. 2-13 S 149/19

Der Fall:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer, die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Gegenstand des Verfahrens ist ein Leitungswasserschaden. Dieser wurde von der Gebäudeversicherung reguliert.

Die Entschädigungsleistung wurde sowohl für den Schaden im Sondereigentumsbereich als auch für Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums bezahlt. Insgesamt wurde einvernehmlich mit der Versicherung ein Schaden von 13.950 € festgelegt, davon entfielen 11.750 € auf dem Bereich des Sondereigentums. Die Versicherung enthielt eine Selbstbeteiligung i.H.v. 1.000 €, um deren Verteilung streiten die Parteien.

Das Problem:

Hoch umstritten ist, wer den Selbstbehalt im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen hat.

Nach einer Auffassung ist bei Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum oder an mehreren Sondereigentumseinheiten eine quotale Verteilung des

Selbsthalts auf sämtliche geschädigten Wohnungseigentümer vorzunehmen (Armbrüster ZWE 2009, 109 (112); ders. ZWE 2019, 324), nach anderer Ansicht wird der Betrag des Selbsthalts quasi sozialisiert und von allen Eigentümern getragen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Den geschädigten Eigentümern steht die auf den Schaden an ihrem Sondereigentum gezahlte Entschädigung der Versicherung in voller Höhe zu, ohne dass insoweit ein Abzug in anteiliger Höhe für den Selbstbehalt erfolgen darf.

Bei dem von der Beklagten abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrag handelt es sich um eine Versicherung auf fremde Rechnung nach § 43 Abs.1 VVG, sodass zwischen ihr und den Klägern ein Treuhandverhältnis entstanden ist, das die Beklagte verpflichtet, eine den Klägern zustehende Versicherungsleistung an diese auszukehren.

Im Außenverhältnis hat aufgrund des Gebäudeversicherungsvertrages die Gemeinschaft als Schuldnerin der Versicherungsprämien diesen Betrag zu tragen, entsprechend ist auch von der Gebäudeversicherung vorliegend abgerechnet worden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband hat auch bei einem Schadenseintritt in nur einer Sondereigentumseinheit mit eigenen finanziellen Mitteln die Schadensbeseitigung in vollem Umfang zu ermöglichen und den Aufwand für den Selbstbehalt – auf der zweiten Stufe – in der Jahresabrechnung (auf alle Eigentümer) umzulegen (LG Karlsruhe, ZWE 2019, 324; Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 21 Rn. 119; Dötsch NZM

2018, 353 (366); Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 16 Rn. 99; Karkmann in BeckOGK, § 21 WEG Rn. 99).

Der Selbstbehalt ist als Bestandteil der Prämie anzusehen, weil deren Höhe auch von der Vereinbarung eines Selbsthalts abhängig ist.

Da sämtliche Wohnungseigentümer von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbsthalts profitieren, ergibt sich aus der zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern bestehenden Treupflicht auch die Pflicht der Gemeinschaft, im Schadensfall den Selbstbehalt nicht dem einzelnen zufällig Geschädigten aufzubürden, sondern diesen zunächst als Verband zu übernehmen und anschließend im Rahmen der Jahresabrechnung auf alle Wohnungseigentümer nach den entsprechenden Kostenanteilen (idR nach Miteigentumsanteilen, § 16 II und I 2 WEG) umzulegen.

Praxis-Tipp:

Man sollte dieser überzeugenden Rechtsprechung folgen (G. Oettinger: We are all sitting in one boat).■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0316]

Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung?

Der Mieter hat während des laufenden Mietverhältnisses die Möglichkeit, bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen auszuüben. Durch diesen Einbehalt kann sich der Mieter schadlos halten und Druck auf den Vermieter ausüben.

Allein aufgrund dieser Möglichkeit des Einbehalts entfällt der Rückzahlungsanspruch für geleistete Vorauszahlungen und das Bedürfnis nach einer ergänzenden Vertragsauslegung. Es ist unbeachtlich, ob der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht auch tatsächlich Gebrauch machte.

BGH, Urteil vom 07.07.2021
Az. VIII ZR 52/20

Der Fall:

Der Mieter schuldete monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 303,75 €. Über die Betriebskosten rechnete die Vermieterin zu keinem Zeitpunkt ab.

Bis Juli 2016 wurden die Miete sowie die Betriebskosten gezahlt. Im August 2016 lediglich die Betriebskosten und ab September 2016 erfolgten keine Zahlungen mehr. Erstmals Ende 2016 forderte der Mieter die Vermieterin zur Abrechnung über die Betriebskosten auf. Im November 2016 kündigte der Mieter das Mietverhältnis zum 30.04.2017.

Das Problem:

Wenn der Vermieter untätig bleibt und über längere Zeit vertrags- und gesetzwidrig nicht abrechnet: Welche Rechte hat der Mieter?

Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Mieter steht ein - zur Aufrechnung gestellter - Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund fehlender Betriebskostenabrechnungen nicht für den gesamten Zeitraum von 2014 bis 2016 zu.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Kommt der Vermieter dem nicht (fristgerecht) nach, kann der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen sogleich zurückverlangen. Diese ergänzende Vertragsauslegung beruht auf der Überlegung, dass der Vermieter sonst in der Lage wäre, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs des Mieters nach Belieben hinauszuzögern, womit die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB) ohne praktische Bedeutung bliebe.

Bei Fortdauer des Mietverhältnisses dagegen besteht kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn der Mieter ist durch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen kommt in diesem Fall mangels Bestehens einer ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht.

Das Gleiche gilt bei einem beendetem Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insofern ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden

Vorauszahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben.

Dem Mieter steht für das Jahr 2016 ein Anspruch auf Rückzahlung zu, da das Mietverhältnis noch vor dem Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BGB) - welche vorliegend mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen in Übereinstimmung mit dem Parteiwillen mit dem Kalenderjahr gleichzusetzen ist - endete. Für das Jahr 2014 steht dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch nicht zu. Denn die Abrechnungsfrist hierfür endete mit dem Ablauf des Jahres 2015 und damit noch während des Mietverhältnisses.

Praxis-Tipp:

Der Mieter kann nach Fristablauf auf Abrechnungserstellung klagen oder die Nebenkostenvorauszahlungen einstellen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht