

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0328]

## Informationsrechte des Wohnungseigentümers; Voraussetzungen für einen Auskunftsanspruch

Zwar kann neben § 18 Abs. 4 WEG mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers in Einzelfällen dem Wohnungseigentümer über das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinaus auch ein Auskunftsanspruch zustehen. Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

LG Frankfurt/M., Beschl. vom 27.07.2021, Az. 2-13 S 120/20

### Der Fall:

Die Mitglieder der verklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) begehren von dieser Schadensersatz und Auskunft; und zwar die Bekanntgabe von Namen und Anschrift, ggf. Firma/Namen des Unternehmens, welches die WEG mit der Durchführung einer Dachinstandsetzung beauftragt hatte und Auskunft darüber, welches Unternehmen mit dem Verschließen der in der Wohnung entstandenen Risse beauftragt worden sei.

### Das Problem:

Wer schuldet Einsicht in die Verwaltungsunterlagen? Gilt das neue WEG? Kann der Wohnungseigentümer auf die reine Einsicht in die Unterlagen verwiesen werden? Steht ihm – wenn ja: wann – ein ergänzender Auskunftsanspruch zu? Wen muss er ggf. verklagen – die WEG oder den Verwalter?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Auf die Auskunftsbegehren findet das ab dem 01.12.2020 geltende Recht (WEMoG) Anwendung. § 18 Abs. 4 WEG n.F. gibt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen

gegen die Gemeinschaft (WEG) gerichteten Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, welcher kein besonderes Interesse an der Einsichtnahme verlangt; ein solches darf auch nicht als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal hineingelesen werden (Dötsch/ Schultzy/ Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 5 Rn. 22 f.).

§ 18 Abs. 4 WEG ist auf ein bloßes Einsichtsrecht als Kern der Informationsrechte beschränkt; Auskunft kann hierauf gestützt, nicht verlangt werden (BeckOGK/ Skauradszun, 1.6.2021, WEG § 18 Rn. 68, 78).

§ 18 Abs. 4 WEG n.F. ist mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers nicht abschließend (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 374). Es bestehen weitergehende Auskunftsansprüche, die auch mit dem Vermögensbericht in § 28 Abs. 4 WEG n.F. nicht erschöpfend geregelt sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinschaft kann zwar nicht mehr – wie vormals der Anspruch gegen den Verwalter – seine Grundlage in §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag finden. In Betracht kommt aber ein Auskunftsanspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis an sich oder auf Grundlage von § 242 BGB (Treu und Glauben).

Ein Auskunftsanspruch setzt jedenfalls voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Stellt man zur Begründung des Auskunftsanspruchs auf das Gemeinschaftsverhältnis ab, so folgt dies bereits aus der Regelung des § 18 Abs. 4 WEG n.F.. Denn dessen Existenz spricht dafür, dass ein Auskunftsanspruch, den jeder Wohnungseigentümer direkt und zu jeder Zeit gegen die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen könnte, nicht anzuerkennen ist. Denn das jederzeitige Informationsinteresse wird nach dem gesetzlichen Konzept bereits durch das Einsichtsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG n.F. befriedigt (Lehmann-Richter/ Wobst, WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 375).

Die hier konkret gewünschten Informationen können durch bloße Einsicht in die Verwaltungsunterlagen beschafft werden. Denn schließlich erstreckt sich das Einsichtsrecht u.a. auf die Beschluss-Sammlung, die Versammlungsprotokolle und Verträge mit Handwerkern.

### Praxis-Tipp:

Der interessierte Eigentümer sollte erst die Unterlagen einsehen, dann offen gebliebene Fragen an den Verwalter als Organ der WEG richten/formulieren. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [327]

## Grenzüberschreitende Wärmedämmung zulässig?

§ 23a NachbG NRW ist verfassungsgemäß. Die zum Überbau führende Dämmung einer direkt an der Grenze stehenden Giebelwand eines Bestandsgebäudes muss der Nachbar grundsätzlich gegen Entschädigung dulden.

BGH, Urteil vom 12.11.2021, V ZR 115/20

### Der Fall:

Zwei Eigentümer benachbarter bebauter Grundstücke in NRW streiten um einen geplanten Überbau. Die Giebelwand des vor mehreren Jahrzehnten errichteten nunmehr zu dämmenden Gebäudes steht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, während das andere Gebäude etwa 5 Meter von der Grenze entfernt ist.

Gestützt auf die Behauptung, eine Innendämmung des Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, wird eine Duldung der grenzüberschreitenden Außendämmung an der Giebelwand verlangt.

### Das Problem:

Die Rechtmäßigkeit des Überbaus steht und fällt mit der Wirksamkeit der landesgesetzlichen Norm des § 23a Abs.1 NachbG NRW. Der regelt u.a. eine Duldungspflicht des Grundstücksnachbarn, wenn aufgrund von Maßnahmen, die an bestehenden Gebäuden für Zwecke der Wärmedämmung vorgenommen werden, ein Überbau erfolgt. Einschränkung: Die Maßnahme darf über die Bauteilanforderungen in der EnergieeinsparVO nicht hinausgehen, eine vergleichbare Wärmedämmung darf auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden können und die Überbauung darf die Benutzung des Grundstücks allenfalls

unwesentlich beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird bejaht, wenn die Überbauung die Grenze zum Nachbargrundstück in der Tiefe um mehr als 0,25 m überschreitet. Nach § 23a Abs.5 NachbG NRW ist dem Nachbarn ein angemessener Ausgleich in Geld zu leisten (vgl. § 912 ff. BGB).

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hat keinen Anlass für eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG gesehen, weil er § 23a NachbG NRW für verfassungsgemäß hält.

Die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für Regelungen dieser Art, die in mehreren Landesnachbargesetzen enthalten sind, ist gegeben.

Allerdings unterfällt das private Nachbarrecht als Teil des bürgerlichen Rechts gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Für eine Gesetzgebung der Länder ist daher gemäß Art. 72 Abs. 1 GG nur Raum, wenn der Bund die Materie nicht erschöpfend geregelt hat. Der in Art. 124 EGBGB enthaltene Regelungsvorbehalt erlaubt den Erlass neuer landesgesetzlicher Normen, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch „andere“ als den im BGB bestimmten Beschränkungen unterwerfen.

Die landesrechtlichen Regelungen zur nachträglichen Wärmedämmung werden als solche „andere“ Beschränkung angesehen. Obwohl die landesrechtlichen Regeln einen vorsätzlichen Überbau erlauben, beziehen sie sich tatbestandlich auf eine spezifische bauliche Situation, die sich von der in § 912 BGB geregelten Errichtung

des Gebäudes unterscheidet. Sie setzen nämlich voraus, dass die Dämmung eines an der Grenze errichteten Gebäudes erst im Nachhinein erforderlich wird, und zwar durch neue öffentlich-rechtliche Zielvorgaben oder durch die Veränderung allgemein üblicher Standards infolge der bautechnischen Fortentwicklung.

Landesrechtliche Normen dieser Art ändern gerade nichts daran, dass Neubauten - der Grundkonzeption des § 912 BGB entsprechend - so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. Der Landesgesetzgeber hat hier den ihm zustehenden Gestaltungsspielraum eingehalten, indem er differenzierte Vorgaben zu Inhalt und Grenzen der Duldungspflicht vorgesehen hat. Die Regelung erweist sich insbesondere als verhältnismäßig.

### Praxis-Tipp:

Eine energetische Ertüchtigung der Giebelwand eines Altbaus scheitert nicht am damit verbundenen ansonsten verhältnismäßigen Überbau. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0329]

## Muss Mieter Kabel-TV-Anschluss akzeptieren?

Der unter anderem für das Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass in Mietverträgen über Wohnraum vereinbart werden darf, dass der Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden ist.

BGH, Urteil vom 18. November 2021  
Az. I ZR 106/20

### Der Fall:

Die Klägerin ist die Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs. Die Beklagte ist Vermieterin von mehr als 120.000 Mietwohnungen, von denen etwa 108.000 an ein Kabelfernsehnetz angeschlossen sind, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden und das auch für andere Dienste wie Telefonate und Internet genutzt werden kann.

Das Entgelt, das die Beklagte für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über das Kabelnetz zahlt, legt sie nach den Mietverträgen als Betriebskosten auf ihre Mieter um.

Für die Mieter besteht nach den Mietverträgen keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.

Die Klägerin sieht einen wettbewerbswidrigen Verstoß gegen § 43b TKG darin, dass die Mietverträge keine Regelung enthalten, nach der die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabelanschlusses wenigstens zum Ablauf einer Laufzeit von 24 Monaten kündbar ist, und die

Beklagte nicht den Abschluss von Mietverträgen anbietet, nach denen die Bereitstellung solcher Anschlüsse auf eine Laufzeit von höchstens 12 Monaten begrenzt ist. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Unterlassung in Anspruch.

### Das Problem:

Der Fall ist u. a. deswegen interessant, weil zum 1.12.2021 das novellierte TKG in Kraft treten wird, wonach ab dem 1.7.2024 die Kabelgebühren nicht mehr auf den Mieter umelegt werden können. Der Vermieter hat nur noch die Möglichkeit - unter bestimmten Bedingungen - ein Bereitstellungsentgelt für Glasfaser umzulegen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Die Beklagte hat durch die Bindung ihrer Mieter an den von ihr zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Kabel-TV-Anschluss nicht gegen § 43b TKG verstoßen.

Mit der Bereitstellung der Kabel-TV-Anschlüsse erbringt die Beklagte allerdings einen Telekommunikationsdienst im Sinne von § 3 Nr. 24 TKG. Sie stellt ihren Mietern damit einen Dienst zur Verfügung, der ganz oder überwiegend in der Übertragung von Signalen besteht. Der von der Beklagten angebotene Telekommunikationsdienst ist angesichts der großen Anzahl der von der Beklagten vermieteten und mit einem Kabel-TV-Anschluss ausgestatteten Wohnungen - entgegen der Ansicht des Oberlandesgerichts - auch im Sinne von § 3 Nr. 17a TKG öffentlich zugänglich.

In den von der Beklagten mit ihren Mietern geschlossenen Mietverträgen ist jedoch keine 24 Monate überschreitende Mindest-

laufzeit vereinbart (§ 43b Satz 1 TKG).

Die Beklagte verwehrt ihren Mietern auch nicht den Abschluss von Mietverträgen mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten (§ 43b Satz 2 TKG). Die Mietverträge werden von der Beklagten vielmehr auf unbestimmte Zeit geschlossen und können von den Mietern - entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB - bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Eine unmittelbare Anwendung des § 43b TKG auf die von der Beklagten geschlossenen Mietverträge scheidet daher aus.

### Praxis-Tipp:

Nach der ab dem 1. Dezember 2021 geltenden Neuregelung in § 71 Abs. 1 Satz 1 und 3 TKG können Verbraucher zwar die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden.

Diese Neuregelung ist nach der Übergangsvorschrift des § 230 Abs. 4 TKG aber erst ab dem 1. Juli 2024 anwendbar, wenn die Gegenleistung - wie im vorliegenden Fall - ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [330]

## Zum Nachweis der Verwalterstellung im Umlaufverfahren

### Der Fall:

Im vorgenannten Fall des BGH (Beschluss v. 19.7.2021, NotSt (Brfg) 1/21) ging es u. a. um die Frage, ob ein Notar bei der Beurkundung eines Kaufvertrages über Wohnungseigentum eine Pflichtverletzung (Fälligestellung des Kaufpreises) begangen hatte.

Nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung war die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Zum Zeitpunkt der Fälligestellung des Kaufpreises lagen dem Notar die Zustimmung der Verwalterin (UR-Nr. 73/2017) und als Nachweis über ihre Bestellung ein im Umlaufverfahren gefasster Beschluss der an der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten vier Personen – darunter die Verwalterin selbst – nebst darauf bezogenem Protokoll sowie eine Beglaubigung von Unterschriften (nur) dreier Eigentümer (UR-Nr. 72/2017) vor.

Die Fälligestellung des Kaufpreises erfolgte am 14.3.2017. Nach Beglaubigung der Unterschrift des vierten Eigentümers (K) erfolgte die Eigentumsumschreibung am 17.8.2017.

Die wirksame Bestellung der Verwalterin war im Zeitpunkt der Fälligkeitsmitteilung jedoch nicht belegt.

### Das Problem:

Für die Praxis ist interessant, welche formalen Voraussetzungen der Verwalternachweis erfüllen muss, wenn der Verwalter im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 S. 1 WEG) bestellt wurde.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Ist der Verwalter – wie hier – durch schriftlichen Beschluss im Umlaufverfahren

bestellt worden, ist seine Legitimation nach nahezu einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur durch öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärung sämtlicher Eigentümer nachzuweisen.

Nach einer Mindermeinung genügt zum grundbuchlichen Nachweis der Verwalterbestellung durch schriftlichen Beschluss die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift desjenigen, der das Zustandekommen des Beschlusses schriftlich feststellt.

Der Senat neigt der herrschenden Meinung zu, braucht dies im vorliegenden Fall jedoch nicht zu entscheiden, da der Kläger (Notar) aus anderen Gründen gegen seine Amtspflichten verstoßen hat.

Zum korrekten Nachweis der Bewilligungsbefugnis der Verwalterin hätten nach der herrschenden Meinung die Unterschriften sämtlicher Wohnungseigentümer öffentlich beglaubigt und dem Grundbuchamt vorgelegt werden müssen, um die Eigentumsumschreibung zu erwirken. Dies war nicht der Fall, denn es fehlte die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K.

Aber auch dann, wenn man der Mindermeinung folgte, wären die Eintragungsvoraussetzungen des § 29 GBO vorliegend nicht erfüllt, denn dann hätten zumindest die Unterschriften der Personen, die das Protokoll über die Feststellung des Umlaufbeschlusses unterzeichnet haben, öffentlich beglaubigt werden müssen. Insofern mangelte es jedoch ebenfalls an der öffentlichen Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K.

### Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH die Rechtsfrage

zum korrekten Nachweis der Verwalterstellung (bei Bestellung im schriftlichen Umlaufverfahren) nicht abschließend klärt, lässt sich aus den Hinweisen ableiten, dass - sollte der Verwalter im „normalen“ Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG bestellt worden sein; stets die Unterschriften sämtlicher Wohnungseigentümer unter einer Zustimmungserklärung erforderlich sind.

Hinweis: Auch seit dem 1.12.2020 bedarf der „normale“ Umlaufbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 WEG der Allstimmigkeit, lediglich die Schriftform wurde durch die Textform (z. B. Fax, Mail etc.) ersetzt.

Spannend wird die Frage sein, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, wenn die Verwalterbestellung durch das vereinfachte Umlauf-Verfahren (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG) erfolgt. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ