

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [348]

Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die (Teil-)Abnahme einer Werkleistung wirksam erklären?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kann zwar die Herstellungsansprüche der Erwerber an sich ziehen, sie ist aber nicht befugt, die Abnahme der Werkleistung zu erklären.

Haben die Parteien eines Bauvertrags die Möglichkeit von Teilabnahmen nicht vereinbart, ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Werk gegen den Willen des Auftragnehmers in Teilen abzunehmen.

OLG München, Urteil vom 22.03.2022, 28 U 3194/21

Der Fall:

Die GdWE macht Ansprüche auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung, hilfsweise Schadensersatz aus Kaufverträgen bzgl. gebrauchter Wohnungen mit einer zusätzlichen werkvertraglichen Vereinbarung gegen die Verkäuferin der Wohnungen geltend.

§ 12 des Vertrages regelte: „Die Fertigstellung der werterhaltenden Maßnahmen hat bis spätestens 31.12.2015 zu erfolgen. Die technische Abnahme erfolgt durch den TÜV.

Teilt der Käufer innerhalb von 14 Tagen ab Erhalt des technischen Abnahmeprotokolls keine Mängel mit, steht dies der Abnahme gleich.“

Das Problem:

Hatte die GdWE die Kompetenz die Abnahme zu erklären? Besteht ein Vorschussanspruch erst nach der Abnahme? Wenn Ja: genügt auch eine Teilabnahme durch einen Eigentümer? Kann der Rechtsanwalt der GdWE im Prozess trotz Vollmächtsrüge wirksam die Abnahmeerklärung abgeben?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Die GdWE konnte bis 30.11.2020 durch Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der auf die Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentums wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. an sich ziehen (vgl. BGH, Urteil v. 12.4.2007, VII ZR 236/05).

2. Derzeit bestehen keine Ansprüche der GdWE auf Kostenvorschuss gem. §§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 1, 3 BGB. Es fehlt schon an einer Abnahme der Werkleistung als Voraussetzung für den Gewährleistungsanspruch als Nacherfüllungsanspruch, da ein Abrechnungsverhältnis allein aufgrund eines Verlangens des Kostenvorschusses durch die GdWE nicht angenommen werden kann, da idR keine Gewährleistungsansprüche vor der Abnahme geltend gemacht werden können (vgl. BGH, Urteil vom 19.01.2017 - VII ZR 301/13).

Hinzu kommt, dass hier die GdWE zwar die Herstellungsansprüche der Erwerber an sich ziehen kann, die GdWE aber grundsätzlich nicht befugt ist, die Abnahme der Werkleistung zu erklären (vgl. BGH, Urteil vom 12.5.2016 - VII ZR 171/15). Da die GdWE keine Beschlusskompetenz zur Herbeiführung der Abnahmewirkungen hat, besteht auch keine Kompetenz der GdWE, durch das Fordern eines Vorschusses die Abnahme entbehrlich zu machen und ein Abrechnungsverhältnis zu begründen. Es ist vielmehr Sache der einzelnen Eigentümer, die Abnahme herbeizuführen und die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zu bewirken. Die Abnahme ist in jedem einzelnen Verhältnis zu erklären (OLG München, 26.01.2015, 9 U 1995/14; Urt. v. 6.12.2016 - 28 U 2388/16).

Die Erklärung einer Abnahme durch das

Ehepaar X kann nicht als rechtlich wirksame Abnahmeerklärung im Sinne von § 640 BGB angesehen werden. Es unterfallen auch rechtsgeschäftsähnliche Handlungen der analogen Anwendung des § 174 BGB. Der Anwalt der GdWE hat keine Vollmacht vorgelegt.

Zum anderen stellte sich die Abnahme als eine unzulässige Teilabnahme dar. Sie bezog sich nur auf die Abnahme hinsichtlich der Treppenhäuser und ging auf die Türeingangsbereiche nicht näher ein.

Praxis-Tipp:

Eine Teilabnahme muss mit dem Unternehmer vereinbart sein.

Ab 1.12.2020 wurde durch das WE-MoG die Vergemeinschaft gekorener Ansprüche ersatzlos abgeschafft.

Nach den Gesetzesmaterialien soll dies aber nicht die Verfolgung von Mängelansprüchen durch die GdWE stören. Insofern sollte alles beim Alten bleiben (BT-Drs. 19/18791, S. 47). ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [347]

Entsorgung von Hausrat des Mieters (hier: Fahrräder); Verletzung von Nebenpflichten des Vermieters

Der Vermieter muss es sich zurechnen lassen, wenn die für ihn tätige Hausverwaltung trotz Kenntnis davon, dass der per Aushang angekündigte Termin für die Entfernung nicht gekennzeichnete Fahrräder im Hof ungenutzt verstrichen war, die betroffenen Mieter im Hause nicht informierte, dass ein neuer Termin von dem Entsorgungsunternehmen vorgesehen war.

Eine sofortige Vernichtung durch das Entsorgungsunternehmen scheidet aus.

AG Mitte (Berlin), Urteil vom 07.02.2022, 20 C 206/21

Der Fall:

Anfang 2018 kündigte die vom Vermieter mit der Hausverwaltung beauftragte Firma X u.a. an, dass am 1.3.2018 unbeschriftete Räder, die im Hof des Hauses abgestellt waren, entfernt werden sollten.

Mit E-Mail vom 21.3.2018 fragte die Hausverwaltung bei der Firma A Hausmeisterdienste an, wann nicht beschrifteten Fahrräder des streitgegenständlichen Gebäudes weggeräumt würden. Dies geschah anschließend.

Am 30.03.2018 erstattete der Mieter Strafanzeige, weil sein Fahrrad aus dem Hof gestohlen sei. Am 6.4.2018 forderte der Mieter wegen der Entfernung seines Fahrrades zur Zahlung von 1.016,00 Euro erfolglos auf.

Das Problem:

Hat der Verwalter seine Pflichten verletzt?
Hat das beauftragte Entsorgungsunternehmen sich richtig verhalten?
Werden dem Vermieter Fehler seines

Verwalters und des von diesem beauftragten Unternehmens zugerechnet?
Wer muss bei der Feststellung des Schadens was beweisen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Vermieter ist dem Grunde nach Schadensersatzpflichtig, weil durch von ihm veranlasste Handlungen das Fahrrad des Mieters abhandengekommen ist. Er muss sich sowohl das Verhalten der Hausverwaltung als auch der Entsorgungsfirma im Rahmen der §§ 164, 278, 831 BGB zurechnen lassen.

Mittels vergleichbaren Aushangs wie für den 1.3.2018 bzw. durch Einzelanschreiben hätte den Mietern mitgeteilt werden müssen, dass die zunächst für den 1.3.2018 angekündigte Entsorgung unbeschrifteter Fahrräder nachgeholt wird, so dass die Mieter hätten Vorkehrungen treffen können.

Hierin liegt eine schuldhaftige Nebenpflichtverletzung der mietvertraglichen Rücksicht-, Schutz- und Informationspflichten der Vermieterseite und deren Erfüllungsgehilfen.

Mit der eigenmächtigen Inbesitznahme von Hausrat des Mieters, wozu auch das von ihm im Hof abgestellte Fahrrad gehört, ist der Vermieter dem Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Es kommt nicht darauf an, ob die Möglichkeit des Abstellens von Fahrrädern im Hof ausdrücklich mietvertraglich oder nach den Umständen von der Vermieterseite angeboten und der Mieterseite angenommen und genutzt wird.

Jedenfalls treffen den Vermieter Schutzpflichten gegenüber den von seinen Mietern mit seiner Billigung im Hof abgestellten

Fahrrädern. Der Vermieter muss die nachweislich in Obhut genommenen Gegenstände vollständig und in einem gegenüber dem Zustand bei Inobhutnahme nicht verschlechterten Zustand wieder dem Mieter herausgeben. Im Falle einer Unmöglichkeit der Herausgabe hat er sich - wie § 280 Absatz 1 Satz 2 BGB zeigt - zu entlasten, so das ihn und nicht den Mieter insoweit die Darlegungs- und Beweislast trifft. Ihm obliegt es auch, ein aussagekräftiges Verzeichnis der Gegenstände aufzustellen und deren Wert schätzen zu lassen, um dem Mieter eine Sicherung seiner Ansprüche zu ermöglichen.

Mittels der eingereichten Rechnungen für das Fahrrad und dessen Zubehör stellt der Mieter dar und belegt, dass er zu deren Erwerb insgesamt 1.260,00 Euro aufgewandt hat. Die Schadenshöhe wird vom Gericht unter Berücksichtigung des Abzugs „neu für alt“ gemäß § 287 ZPO geschätzt.

Praxis-Tipp:

Dem Vermieter ist anzuraten, die störenden noch werthaltigen Gegenstände vorerst anderweitig zwischenzulagern und bei Sperrmüll Beweise zu sichern vor der Entsorgung. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck [349]

Probleme in der Nachbarschaft: Hat der Mieter Anspruch auf Nennung des Hinweisgebers?

1. Das Auskunftsrecht gem. Art. 15 Abs. 1 DSGVO kann durch datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter beschränkt sein.

2. Dies gilt insbesondere über die Herkunft von Daten (Art. 15 Abs. 1 Halbs. 2 g DSGVO), wenn dem datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter (hier: eines Hinweisgebers) entgegenstehen.

3. Für die Abwägung zwischen dem Recht des Betroffenen auf Auskunft in Form der Benennung des Hinweisgebers und dem Geheimhaltungsinteresse des Hinweisgebers kann u. a. die Richtigkeit oder Unrichtigkeit der vom Hinweisgeber mitgeteilten Informationen eine wichtige Rolle spielen.

4. Das Interesse an der Geheimhaltung eines Hinweisgebers hat regelmäßig gegenüber dem Auskunftsinteresse dann zurückzustehen, wenn der Hinweisgeber wider besseren Wissens oder leichtfertig unrichtige Angaben zu personenbezogenen Daten gemacht hat.

BGH, Urteil vom 22.02.2022 - VI ZR 14/21

Der Fall:

Die Beklagte ist Vermieterin, der Kläger Mieter einer Wohnung, die sich in einem Mehrparteienhaus befindet. Mit Schreiben vom 31. Juli 2019 teilte die Beklagte dem Kläger Folgendes mit: „Auf Grund von Beschwerden über starke Geruchsbelästigung und Ungeziefer im Treppenhaus möchten wir eine Begehung Ihrer Wohnung durchführen. Unser Mitarbeiter, Herr K., wird am Donnerstag, den 15. August 2019 um 10 Uhr die Wohnungsbesichtigung durchführen.“ Nach dem genannten Termin erhielt der Kläger ein Schreiben der Beklagten vom 15. August 2019 folgenden Inhalts: „Leider haben wir die an Sie vermietete Wohnung am 15. August 2019 in

einem verwahrlosten Zustand vorgefunden. Da Sie in einer Hausgemeinschaft wohnen und wir für Ihre Mitbewohner Sorge tragen, erwarten wir, dass Sie umgehend eine Reinigung und Entrümpelung der Wohnung vornehmen.“ Die Beklagte kündigte eine erneute Wohnungsbesichtigung zur Überprüfung der Reinigungsarbeiten für den 18. September 2019 an. Mit Schreiben vom 19. August und 9. September 2019 verlangte der Kläger unter Verweis auf die DSGVO Auskunft darüber, „welcher seiner Mitbewohner sich über ihn beschwert haben soll.“ Darauf antwortete die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 11. September 2019: „Die Beschwerden bezüglich der Wohnung P. wurden revidiert und es wurde berichtet, dass vor kurzem die Wohnung gereinigt wurde. Der Termin am 18. September 2019 für die Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter wäre somit hinfällig. Im Interesse der Hausgemeinschaft schlagen wir vor, die Angelegenheit ruhen zu lassen.“

Der klagende Mieter macht gegen seinen Vermieter einen Auskunftsanspruch nach Art. 15 Abs. 1 DSGVO geltend. Konkret will er dadurch auch in Erfahrung bringen, welcher Mitbewohner im Haus ihn „angeschwärzt“ hat.

Das Problem:

Ein typischer Fall aus der Praxis. Fraglich war, ob die Regelungen der DSGVO greifen und ob der Vermieter berechtigt war, die Namen des Hinweisgebers zurückzuhalten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Mit Erfolg! Das Auskunftsbegehren des Mieters kann auch die Angabe umfassen, welcher Mitbewohner sich beim Vermieter über ihn beschwert hat. Das Auskunftsrecht besteht allerdings nicht einschränkungslos. Das Geheimhaltungsinteresse des

Hinweisgebers tritt regelmäßig dann in den Hintergrund, wenn dieser wider besseren Wissens oder leichtfertig falsche Angaben gemacht hat. Im hier verhandelten Fall blieb unklar, ob die vom Hinweisgeber behaupteten Beeinträchtigungen tatsächlich bestanden. Folglich musste der BGH davon ausgehen, dass diese Behauptungen des Hinweisgeber unzutreffend waren. Nach Meinung des BGH hatte das OLG die Interessen des Mieters einerseits und die des Hinweisgebers andererseits nicht richtig abgewogen, so dass der Fall bzw. die Entscheidung darüber an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

Praxis-Tipp:

In der Praxis wird es für alle Beteiligten schwierig sein, die vom BGH geforderte Abwägung durchzuführen.

Folgenden Tipp gab der BGH noch: Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts besteht bei Annahme einer Auskunftspflicht über die Identität des Hinweisgebers auch nicht die Gefahr, dass sich niemand mehr an die Hausverwaltung wenden würde, um Missstände im Haus anzuzeigen und um Abhilfe zu bitten. Denn auf Missstände kann auch anonym hingewiesen werden (...). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [350]

Prozessführungsbefugnis bei Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen?

Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).

BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 106/21

Der Fall:

Die in Hessen gelegene Anlage besteht aus mehreren Gebäuden. Die Wohnung der Klägerin befindet sich im Dachgeschoss des Hinterhofgebäudes. Die Beklagte betreibt als Mieterin einer Teileigentumseinheit im Vorderhaus einen Supermarkt.

In den Hinterhof gelangen Fußgänger entweder über eine Durchfahrt, die als Feuerwehrezufahrt dient („Rampe“), oder über einen danebenliegenden Fußweg mit mehreren Treppenstufen. Derzeit nutzt die Beklagte die Feuerwehrezufahrt zweimal wöchentlich für die Dauer von jeweils eineinhalb Stunden zur Anlieferung von Waren.

Da die Lieferfahrzeuge die stufenlose Rampe auf der gesamten Breite blockieren, kann die gehbehinderte Klägerin in dieser Zeit nur über den Fußweg mit den Treppenstufen zu ihrer Wohnung gelangen.

Die Bauaufsichtsbehörde lehnt ein Einschreiten ab. Mit der Klage will die Klägerin erreichen, dass die Beklagte die Benutzung der Zufahrt unterlässt.

Das Problem:

Im Grundsatz stellte sich zunächst die Frage, ob die Klägerin – in Hinblick darauf, dass zwischenzeitlich die umfangreiche Novellierung des WEG in Kraft getreten ist – prozessführungsbefugt war.

Zwei Aspekte waren für den hier zu besprechenden Fall interessant:

1. Die Klägerin machte – aus Ihrer Sicht – eine Beeinträchtigung des Sondereigentums geltend, da sie die barrierefrei Erreichbarkeit des Hinterhauses erreichen wolle.
2. Die Klägerin hat die Klage vor der WEG-Reform 2020 (in Kraft seit 1.12.2020) eingereicht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bejahte im vorliegenden Fall die Prozessführungsbefugnis der Klägerin, denn er hat für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren entschieden, dass die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fortbesteht, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Kenntnis gebracht wird (BGH, Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, NZM 2021, 561 Rn. 12 ff.).

Eine konkrete schriftliche Äußerung der WEG, dass die Klägerin den Prozess nicht führen darf, gab es im vorliegenden Fall nicht.

Nach den Vorschriften des neuen WEG

(seit 1.12.2020) wäre die Klägerin allerdings nicht prozessführungsbefugt gewesen, da Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum nur noch von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden können.

Praxis-Tipp:

Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (z. B. Ruhestörung, Gerüche etc.).

Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass die WEG – vertreten durch den Verwalter – nicht für Störungen innerhalb der Wohnung zuständig sind bzw. rechtlich keine Möglichkeiten haben, den Wohnungseigentümer zu unterstützen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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