

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [384]

Ordnungsverfügung wegen Brandschutzmängeln gegen den Verkäufer von Wohnungseigentum als Störer

1. Solange die Übertragung des Eigentums auf den Erwerber noch nicht erfolgt ist, stehen weder der Abschluss des notariellen Kaufvertrags noch die mangelnde Sachherrschaft an den veräußerten WE-Einheiten der Inanspruchnahme des Veräußerers als Zustandsstörer entgegen.

2. Bei einer geforderten brandschutzrechtlichen Ertüchtigung von Wohnräumen handelt es sich nicht um eine Maßnahme, deren Vornahme zur Disposition der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) steht, sondern um eine behördliche Anordnung im Rahmen der Gefahrenabwehr, die erforderlichenfalls im Wege der Verwaltungsvollstreckung auch ohne entsprechende Beschlusslage der GdWE durchgesetzt werden könnte.

OVG des Saarlandes,
Beschluss vom 17.8.2022 – 2 B 104/22

Der Fall:

Bei Ortseinsichten wurde durch Mitarbeiter der Behörde festgestellt, dass in dem Wohnhaus gravierende Brandschutzmängel bestünden, die Nutzungseinheit Nr. 6 im 2. OG illegal in zwei Nutzungseinheiten mit vorgestelltem Flur umgenutzt, die Nutzungseinheiten Nr. 9 und 10 im DG sowie die Nutzungseinheit Nr. 2 (Ladengeschäft) illegal errichtet worden seien.

Mit Notarvertrag vom 16.9.2019 verkaufte der Antragsteller seine Wohneinheiten an Herrn K, eine Eintragung ins Grundbuch ist bisher nicht erfolgt. Am 27.1.2020 erließ die Behörde gegen den Verkäufer „als Eigentümer mit Mehrheitsanteil, Verwalter, Bauherr sowie Handlungs- und Zustandsstörer“ unter Anordnung des Sofortvollzugs die hier

im Streit befindliche bauaufsichtliche Anordnung zur Behebung brandschutzrechtlicher Mängel binnen 2 Monaten. Mit Bescheid vom 29.5.2020 forderte die Behörde ein Zwangsgeld von 13.500,- €, weil den Anordnungen im Bescheid vom 27.1.2020 nicht nachgekommen worden sei.

Das Problem:

Durfte der Verkäufer als Zustandsstörer noch wegen der Brandschutzmängel in Anspruch genommen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anordnung vom 27.1.2020 lässt keine Ermessensfehler erkennen, vielmehr hat die Behörde den Verkäufer als Noch-Eigentümer gem. § 57 Abs. 3 LBO voraussichtlich zu Recht verpflichtet, die bestehenden Brandschutzmängel zu beseitigen.

Es liegt keine subjektive Unmöglichkeit vor. Weder der Abschluss des notariellen Kaufvertrags noch die mangelnde Sachherrschaft an den veräußerten Wohnungseigentumseinheiten stehen der rechtmäßigen Inanspruchnahme des Verkäufers entgegen, denn er ist weiterhin Eigentümer, da die Übertragung des Eigentums auf den Erwerber noch nicht erfolgt ist.

Die Effektivität der Gefahrenabwehr wird durch die gegenüber allen Wohnungseigentümern erlassene Anordnung der Behörde nicht durchgreifend in Frage gestellt, denn es dürfte vorliegend keinen Unterschied machen, ob – wie geschehen - gegenüber allen Wohnungseigentümern inhaltlich gleichlautende Bescheide erlassen werden oder ob eine Anordnung gegen die GdWE als solche erlassen wird.

Eine alleinige ordnungsrechtliche

Inanspruchnahme des (neuen) Verwalters einer GdWE ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung hinsichtlich des in ihrem Miteigentum stehenden gemeinschaftlichen Eigentums unterhaltungspflichtigen und als Gemeinschaft auch potentiell ordnungspflichtigen Wohnungseigentümer ist rechtlich nicht zulässig, weil damit der Rahmen der eigenständigen Befugnisse des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage überschritten ist.

Der Verkäufer ist ebenso wie die übrigen von der Behörde zur Vornahme der Maßnahmen in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer Zustandsstörer gemäß § 5 Abs. 2 S.1 Saarl. PolizeiG.

Praxis-Tipp:

Vorläufiger Rechtsschutz gegen die bauaufsichtsrechtlichen Anordnungen ist schwer zu erreichen. Eigentum verpflichtet auch hier. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [383]

Durchsetzung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kann die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum auch nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

BGH, Urteil vom 11.11.2022 - V ZR 213/21

Der Fall:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) klagt - nachdem zwei Vergemeinschaftungsbeschlüsse am 22.5.2014 und 8.10.2015 gefasst worden waren - u.a. wegen eines Altlastenverdachts gegen den Veräußerer. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich auf einem Grundstück, das ursprünglich im Eigentum eines großen Immobilienunternehmens stand.

Dieses Unternehmen teilte das Grundstück mit dem vorhandenen Altbau 2012 in Wohnungs- und Teileigentum auf und begann mit dem Verkauf der Einheiten. Die GdWE beantragt die Feststellung, dass ihr gegen die Aufteilerin wahlweise volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllungs-, Minderungs- oder Ansprüche auf den sog. kleinen Schadensersatz im Zusammenhang mit den in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Altlasten gemäß näher bezeichneten Anlagen (Baugrunduntersuchungsbericht der Firma T. sowie deren Analyseberichte) zustehen. Hilfsweise verlangt sie volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllung.

Das Problem:

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) (BGBl. I 2020 S. 2187) ist die Ausübungsbefugnis der GdWE in § 9a Abs. 2 WEG neu geregelt worden. Danach übt die GdWE die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Hier geht es um Individualrechte der Erwerber aus den jeweiligen Erwerbsverträgen. Unter § 9a Abs.2 WEG fallen diese Ansprüche nicht. Gelten die Vergemeinschaftungsbeschlüsse aus der Zeit vor dem 1.12.2020 zugunsten der GdWE fort?

Die Entscheidung des Gerichts:

Diese Gesetzesänderung führt nicht zu einem Entfallen der Prozessführungsbefugnis der GdWE, ohne dass es auf die für Übergangsfälle aufgestellten Grundsätze ankommt (vgl. BGH, 7.5.2021, V ZR 299/19 Rn. 12 ff.). Die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum unterfallen nicht der Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG.

Die GdWE kann solche Rechte auch nach der Änderung des WEG weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Ob ein entsprechender Anspruch - wie hier - auf die kaufvertragliche Nachbesserungspflicht (§ 439 Abs. 1 BGB) gestützt wird oder sich aus dem Werkvertragsrecht ergibt, spielt hierfür keine Rolle. Die Befugnis der GdWE überlagerte schon nach altem Recht in derartigen Konstellationen die

individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des Einzelnen. Die der Ausübungsbefugnis der GdWE korrespondierende Einschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in der Ausübung seiner vertraglichen Rechte war dem jeweiligen Vertrag immanent (vgl. BGH, 15.1.2010, V ZR 80/09 Rn. 9). Mit dieser inhaltlichen Beschränkung wurde das Vertragsverhältnis bereits begründet (vgl. BGH, 12.4.2007, VII ZR 236/05 Rn. 22).

Praxis-Tipp:

Da § 9a Abs. 2 WEG jedenfalls die primären Mängelrechte der Wohnungseigentümer nicht erfasst, ist eine Beschlussfassung, die derartige Individualansprüche zur Ausübung der GdWE überträgt, weiterhin möglich. Dies deckt sich mit den Vorstellungen des Gesetzgebers. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [385]

Umwidmung von Teilen einer Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage?

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann beschließen, Anteile der Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage umzuwidmen.

2. Der Beschluss muss aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

AG Lübeck, Urteil vom 18.03.2022 - 35 C 52/21 WEG

Der Fall:

Der Kläger ist Miteigentümer einer WEG. Im Jahr 2021 hatte die WEG beschlossen, dass ein Teil der Erhaltungsrücklage herausgelöst und als Liquiditätsrücklage fortgeführt wird. Der Kläger wendet sich mit seiner Beschlussmängelklage gegen diesen Beschluss und begründet dies damit, dass die Erhaltungsrücklage grundsätzlich einer Zweckbestimmung unterliegt und nur für die Instandhaltung oder Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum verbraucht werden darf. Ein Liquiditätsbedarf könne auch anderweitig gesichert werden. Die Bildung einer eigenen Liquiditätsrücklage könne nur das letzte Mittel darstellen, was hier nicht der Fall sei. Der Beschluss entspreche daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dazu komme, dass die dann gekürzte Erhaltungsrücklage für künftige Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend sei.

Das Problem:

Seit Jahrzehnten „kämpfen“ die Wohnungseigentümergeinschaften mit Liquiditätsproblemen.

Beispiel: Die Wohngebäudeversicherung stellt im Januar den gesamten Betrag der Wohngebäudeversicherung fällig, während die einzelnen Eigentümer diesen Betrag mit ihren monatlichen Vorschüssen (jeden Monat 1/12) einzahlen.

Bisher wurde versucht, dieses „hausgemachte Problem der Eigentümer“ durch Beschlüsse abzusichern. Der Gesetzgeber räumt der WEG aber seit dem 1.12.2020 die Beschlusskompetenz ein, neben der Erhaltungsrücklage weitere Rücklagen zu bilden. Das AG Lübeck musste klären, ob von der bestehenden Erhaltungsrücklage ein Teilbetrag in eine Liquiditätsrücklage umgewidmet werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtungsklage führt nicht zum Erfolg. Der Beschluss, eine Rücklage - hier in Form der Liquiditätsrücklage - zu bilden, d.h. Mittel für einen bestimmten künftigen Zweck anzusammeln und dies in einer bestimmten Höhe, beruht auf § 19 Abs. 1 WEG.

Es ist nachvollziehbar, dass finanzielle Engpässe im ersten Quartal eines Jahres aufgrund nicht vollständig eingehender Vorschüsse zu befürchten seien und im Übrigen im ersten Quartal eines Jahres z. B. die Jahresprämie der Wohngebäudeversicherung fällig wird.

Es entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung und bleibt im Rahmen des Ermessens der Wohnungseigentümer, dass sie im angefochtenen Beschluss sich Mehrheitlich dafür ausgesprochen haben, aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von knapp 127.000,00 Euro Mittel in Höhe von 15.000,00 Euro zu separieren und mit diesem Betrag die Liquiditätsrücklage zu bilden. Die verbleibende Erhaltungsrücklage sei angemessen in Bezug auf die bevorstehenden eventuell anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen.

Praxis-Tipp:

Liquiditätsengpässe können nur vermieden werden, wenn die Fälligkeit der Hausgelder anders beschlossen wird (z. B. Fälligkeit der Vorschusszahlungen halbjährlich), die WEG dem Verwalter zur Zwischenfinanzierung temporär und in engen Grenzen ein Rückgriff auf die Erhaltungsrücklage gestattet oder – wie hier – eine Liquiditätsrücklage gebildet wird.

Soweit genügend Mittel in der Erhaltungsrücklage vorhanden sind, spricht nichts dagegen (da die eiserne Reserve nicht angegriffen wird) eine Umwidmung eines geringen Teils aus der Erhaltungsrücklage vorzunehmen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [386]

Auslegung einer Vertreterklausel in der Gemeinschaftsordnung

Zur Frage, ob der SEV-Verwalter trotz Vertreterklausel als Bevollmächtigter an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.11.2022, Az. 2 - 13 S 54/22

Der Fall:

Mit Klage begehrt die Klägerin die Anfechtung von Beschlüssen, die auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 beschlossen wurden.

Die Klägerin hat die C GmbH mit der Verwaltung ihres Sondereigentums betraut, deren Geschäftsführer, der Zeuge X, verlangte auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 als Bevollmächtigter der Klägerin teilnehmen zu dürfen. Die Teilnahme wurde ihm unter Hinweis auf § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung vom 13.06.1993 verwehrt, in welcher es heißt:

„Ein Wohnungseigentümer kann sich in einer Wohnungseigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.“

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung, der Geschäftsführer der C GmbH falle nicht unter die wirksame Vertretungsklausel in § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung, abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Die Klägerin hält § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung für unwirksam und ist der Auffassung, dass vorliegend auf Grund von Treu und Glauben eine Ausnahme von der Vertretungsregelung zu machen sei.

Das Problem:

In der Praxis gibt es zahlreiche Gemeinschaftsordnungen, die den Vertreterkreis einschränken. Im vorliegenden Fall stellte sich die Frage, ob der Sondereigentumsverwalter im Sinne der o. g. Klausel zum Kreis der Vertreter gehört.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klägerin bekam kein Recht. Das Amtsgericht hat zutreffend festgestellt, dass der Zeuge X nicht den Vertretungsregelungen der Vertretungsklausel der Teilungserklärung unterfällt und diese Vertretungsklausel darüber hinaus auch wirksam ist.

Insbesondere ist der (Miet-)Verwalter einer Sondereigentumseinheit nicht „der Verwalter“ iSd Vertreterklausel, denn diese erfasst ersichtlich den nach § 26 WEG bestellten Verwalter.

Die Befugnis, sich bei einer Wohnungseigentümerversammlung durch jeden Dritten vertreten zu lassen, kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft beschränkt werden, unzulässig ist nur, die Möglichkeit einer Vertretung gänzlich auszuschließen oder auf die Person des Verwalters zu beschränken. So liegt der Fall hier nicht.

Sowie die Klägerin meint, weil für sie keine der in der Vertreterklausel aufgeführten Varianten in Betracht kämen, sei die Vertretungsregelung unwirksam bzw. könnten sich die Beklagten nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Regelung berufen, folgt die Kammer dieser Auffassung nicht. Eine Vertretungsregelung wie sie hier gefasst wurde, bezweckt vor allem, die Versammlungen von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freizuhalten und den Kreis

der Vertretungsberechtigten auf Personen zu beschränken, die entweder mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betraut sind (Verwalter), als Wohnungseigentümer bereits an der Versammlung teilnehmen dürfen oder dem vertretenen Wohnungseigentümer besonders nahe stehen. Im Einzelfall kann es den anderen Wohnungseigentümern auf Grund besonderer Umstände nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf eine Vertreterklausel zu berufen. Die Rechtsprechung hat solche Ausnahmen etwa angenommen, wenn - in einer kleinen, im Wesentlichen selbst genutzten Wohnanlage zwischen den Wohnungseigentümern erhebliche Spannungen bestanden oder die zugelassenen Vertreter wegen Interessenkollision für den Vertretenen unzumutbar waren. Ein solcher Einzelfall liegt hier nicht vor.

Praxis-Tipp:

Das Gericht wies noch darauf hin, dass der SEV-Verwalter keine Person zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Dritter ist. Dies sind in der Regel Rechtsanwälte etc. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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