

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [401]

Anspruch auf Eigentümerliste gegenüber dem Grundbuchamt

Ein Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gegen das Grundbuchamt keinen Anspruch darauf, dass dieses ein Verzeichnis der Wohnungseigentümer führt, das deren Wohnanschriften enthält, und dass ihm ein solches Verzeichnis zugänglich gemacht wird.

OLG Naumburg Beschl. v. 26.7.2022 – 12 Wx 19/22

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte mit Schreiben vom 19.1.2022 beim Grundbuchamt die Erteilung einer Abschrift des Wohnungseigentümerverzeichnisses seiner WEG.

Das Grundbuchamt ließ ihm daraufhin einen Tabellenauszug zukommen aus dem sich die Namen, Vornamen und Geburtsdaten der weiteren Wohnungseigentümer ergeben. Eine Wohnanschrift der jeweiligen Eigentümer enthält dieses Verzeichnis nicht.

Der Wohnungseigentümer war damit nicht einverstanden und forderte das Grundbuchamt auf, dass Verzeichnis um die Adressen der anderen Wohnungseigentümer zu erweitern. Das Grundbuchamt lehnte diesen Antrag im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass ein solches Verzeichnis beim Grundbuchamt nicht geführt werde. Gegen diesen Beschluss wendet sich der Beteiligte nunmehr mit seiner Beschwerde vom 18.4.2022. Er habe unter Verweis auf § 24 II Alt. 2 WEG ein berechtigtes Interesse an der Auskunft.

Das Problem:

Hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, auch die Adressen der anderen Wohnungseigentümer vom Grundbuchamt zu erhalten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Zwar kann der Beteiligte grundsätzlich einen Anspruch geltend machen. Denn das Grundbuchamt führt offenbar ein öffentlich zugänglich gemachtes Verzeichnis der Eigentümer und der Grundstücke. Ein solches Verzeichnis führt in alphabetischer Reihenfolge alle Grundstückseigentümer bzw. Wohnungseigentümer unter Angabe des zugehörigen Grundbuchblattes auf und erleichtert die Grundbucheinsicht in den Fällen in denen der Name des Eigentümers, nicht aber die Nummer des Grundbuchblattes bekannt ist.

Insbesondere das Wohnungsblatt der WEG dient in erster Linie dem Grundbuchamt bei der Grundbuchführung

Deshalb liegt es auch in der Hand der Grundbuchämter, ob sie ein solches Verzeichnis öffentlich zugänglich machen. Im vorliegenden Fall hat das Grundbuchamt offenbar ein solches Wohnungsverzeichnis erstellt, sich dafür entschieden, dieses auch öffentlich zugänglich zu machen und es dem Beteiligten zur Erfüllung seines Auskunftsanspruches mit Blick auf sein berechtigtes Interesse an der Auskunft als Mitglied der WEG übersandt.

Einen über diese Erstellung und Zurverfügungstellung hinausgehenden Anspruch auf Ergänzung des bestehenden Verzeichnisses um die entsprechenden Wohnanschriften der Wohnungseigentümer hat der Beteiligte jedoch nicht. Denn der Umfang seines Auskunftsanspruches richtet sich nach dem vorhandenen Bestand an Verzeichnissen und nicht auf die Erstellung bzw. Ergänzung eines bestehenden Verzeichnisses um weitere Daten. Insbesondere fehlt es für eine solche Erweiterung

des Verzeichnisses an der erforderlichen Genehmigung der Landesjustizverwaltung gem. § 12 a I 2 GBO, so dass das Grundbuchamt derzeit auch nicht berechtigt wäre, eine solche Ergänzung vorzunehmen:

Praxis-Tipp:

Grundsätzlich erhält man beim Grundbuchamt keine Anschriften der Wohnungseigentümer, sondern lediglich Namen, Vornamen und Geburtsdaten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [398]

Genehmigung bereits umgesetzter baulicher Veränderungen

Wenn nach einer Gemeinschaftsordnung (vor 2007) bauliche Veränderungen und Aufwendungen einer Mehrheit von 3/4 aller vorhandenen Stimmen bedürfen, hat diese Vereinbarung mit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 gemäß § 47 WEG ihre Wirksamkeit verloren.

Die damals gültigen gesetzlichen Regelungen zu baulichen Veränderungen (§ 22 WEG a.F.) sollten hierdurch abgesenkt und erleichtert werden; der § 20 WEG n.F. ist dagegen noch milder, da danach bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen bzw. genehmigt werden können.

Das Zumauern des Fensters ohne eine Baugenehmigung und die neue Optik des Objekts stellen keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder eine unbillige Benachteiligung der sich gestört fühlenden Nachbarin/Miteigentümerin dar.

AG München, Urteil vom 13.10.2022 – 1293 C 365/22

Der Fall:

Ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer und ohne eine Statik oder Baugenehmigung vorzulegen, ließen die Eigentümer der Wohnung Nr.2 Mitte Januar 2021 im räumlichen Bereich ihrer Sondereigentumseinheit ein Außenfenster ausbauen, die Öffnung zumauern und verputzen. Ferner ließen sie innerhalb ihrer Sondereigentumseinheit einen Durchbruch durch die im Gemeinschaftseigentum stehende Decke und den Fußboden vergrößern. In der Eigentümerversammlung vom 20.12.2021 wurde folgender Beschluss gefasst: „Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die durchgeführten Umbaumaßnahmen der Wohnungseigentümer im

Bereich ihrer Wohnung (Änderung des Deckenausschnitts vom EG zum UG, Verschließen eines Fensters in der Außenwand nach Süden und Erneuerung weiterer Fenster in dieser Wand) werden genehmigt.“

Das Problem:

Kann ein „Schwarzbau“ durch spätere Genehmigung qua einfachen Mehrheitsbeschlusses genehmigt werden?

Falls ja: Entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn kein Individualanspruch auf diese Genehmigung bestand?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG können Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen) einem Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gestattet werden. Dass die genehmigten Maßnahmen einen für sie nicht hinnehmbaren Nachteil mit sich bringen, zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage geführt hätten oder die Klägerin ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, also die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG nicht beachtet worden wäre, wurde nicht gerügt.

Hinzunehmen sind vom Gericht alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermes-

Hier war das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert. Die Eigentümer waren auch nicht dazu verpflichtet, sämtliche vorgenommenen

Baumaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, rückgängig zu machen und das Gebäude insofern in den Zustand zu versetzen, wie er vor Durchführung der Maßnahmen bestanden hat.

Praxis-Tipp:

Eine Gestattung kann stets nachgeholt werden (siehe nur Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 18, Rz. 50).

Dies gilt selbst dann, wenn bereits ein gerichtliches Urteil gerichtet auf Beseitigung der baulichen Maßnahme rechtskräftig geworden ist (anders zu Unrecht LG Saarbrücken, Urteil vom 2.12.2022, 5 S 3/22, IMR 2023, 151).

Es genügt immer ein einfacher Mehrheitsbeschluss, wenn keine fortgeltende Altvereinbarung mit „Versteinerungswillen“ anderes verbindlich regelt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [400]

Mieter eines Gartens kann Wasseranschluss verlangen

1. Aufgrund der durch den Mietvertrag entstehenden Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht).

2. Darüber hinaus trifft den Vermieter auf Dauer die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht), was zugleich die Pflicht umfasst, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen.

BGH, Beschluss vom 22.02.2022 - VIII ZR 38/20, IMR 2022, 2778, beck-online

Der Fall:

Die Klägerin mietete im Jahr 1977 von einer Rechtsvorgängerin der Beklagten eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden an. Der schriftliche Mietvertrag enthält lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses.

Die Klägerin nutzt seit Beginn des Mietverhältnisses eine auf dem Grundstück der Liegenschaft befindliche Gartenfläche. Im Souterrain des Gebäudes („Waschhaus“) war zunächst ein Wasseranschluss installiert, aus dem die über einen Gartenanteil verfügenden Mieter Wasser zur Bewässerung ihrer Gärten entnahmen.

Im Jahr 1995 verlegte die damalige Vermieterin den Wasseranschluss aus dem Souterrain an die Außenseite des Gebäudes

und installierte eine separate Wasseruhr. Der Wasseranschluss wurde weiterhin von den Mietern zur Gartenbewässerung genutzt. Die Beklagte ließ im Jahr 2018 diesen Anschluss entfernen. Die Klägerin verlangte die Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses:

Das Problem:

Gehört eine Außenwasseranschluss bei der Nutzung eines Gartens zum vertragsgemäßen Gebrauch?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klägerin kann gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Wiederherstellung des Außenwasseranschlusses verlangen. Die Beklagte ist nach den ergänzend auszulegenden mietvertraglichen Vereinbarungen zur Instandhaltung dieses Anschlusses und nach dessen Entfernung zu dessen Wiederherstellung verpflichtet.

Die nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB durch den Mietvertrag entstehende Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, gestaltet § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum einen dahin aus, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen hat (Überlassungspflicht).

Zum anderen trifft den Vermieter danach auf Dauer die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht), was zugleich die Pflicht umfasst, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen.

Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, hat der Mieter einen entsprechenden Erfüllungsanspruch. Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richtet sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben.

Praxis-Tipp:

Der Garten war hier nicht als Gemeinschaftseinrichtung zur Nutzung überlassen worden, sondern gehörte zu den mitvermieteten Nebenobjekten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [399]

Inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach und trotz gerichtlicher Ungültigerklärung des Erstbeschlusses

Nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben (Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 20.12.1990 - V ZB 8/90, ZMR 1991, 146 = BGHZ 113, 197, 200).

BGH, Urteil vom 10.02.2023 - V ZR 246/21

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung am 27.6.2019 wurden unter TOP 3 Beschlüsse über die Abrechnungen für 2016 und 2017 gefasst, die im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung inhaltsgleich mit den gerichtlich zuvor rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlüssen waren.

Das Problem:

Die materielle Rechtskraft des dem erneuten Beschluss vorangegangenen Gerichtsurteils erstreckt sich nur auf den konkreten, für ungültig erklärten Alt-Beschluss.

Wegen ihrer autonomen Beschlusszuständigkeit sind die Eigentümer grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen.

Aber: Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz wird faktisch entwertet, wenn die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Beschluss fasst. Darf ein Gerichtsurteil so einfach unterlaufen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es darf, nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben.

Sonst wird die Minderheit zu einer neuen Klage gezwungen und hätte durch die vorangegangene erfolgreiche Beschlussanfechtung letztlich nichts gewonnen. Eine derartige, die Verwirklichung des Minderheitenschutzes konterkarierende Vorgehensweise der GdWE widerspricht in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung. Zudem darf die GdWE nicht sehenden Auges das Unterliegen in einem weiteren Anfechtungsverfahren mit entsprechender Kostenlast in Kauf nehmen.

Denkbare Ausnahmefälle sind zu bejahen, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur ein Angebot vorlag, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird oder wenn der Grund für das Fehlen weiterer Angebote nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender neuer Anfragen keine weiteren

Angebote abgegeben wurden.

Wird ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, hat dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge.

Nur wenn feststeht, dass es sich nicht um unzulässige Zweitbeschlüsse handelt, hat eine inhaltliche Prüfung der Beschlüsse unter Zugrundelegung der üblichen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast im Zweitprozess zu erfolgen.

Praxis-Tipp:

Der inhaltsgleiche Zweitbeschluss ist in der Regel nur dann angebracht, wenn rein formale Mängel (insbesondere Ladungsfehler) geheilt werden sollen. Auch eine neue - vormals fehlende - hinreichende Tatsachengrundlage kann als Rechtfertigung dienen

Hinweis der Redaktion: Die Einholung von Angeboten muss unbedingt dokumentiert werden, damit nachgewiesen werden kann, dass es unmöglich war drei Vergleichsangebote einzuholen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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