

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [412]

Beklagte(r) bei der Verwalterzustimmung?

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

BGH, Urt. v. 21.07.2023, V ZR 90/22

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied einer WEG, deren Verwalterin die Beklagte ist. Nach der Teilungserklärung vom 26. Februar 1985 bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters.

Mit Vertrag vom 29. Oktober 2020 veräußerte die Klägerin ihr Teileigentum zu einem Kaufpreis von 240.000 € an eine Erwerberin.

Die Klägerin bat um Zustimmung zu der Veräußerung, die die Beklagte verweigerte. Das Amtsgericht hat die im Jahr 2021 eingegangene Klage abgewiesen. Die Berufung vor dem Landgericht ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Zustimmung zu der Veräußerung weiter.

Das Problem:

In der Literatur wird bereits seit in Kraft treten der WEG-Reform 2020 darüber gestritten, ob die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter im Zusammenhang mit Ansprüchen aus der

Verwalterzustimmung zu verklagen ist. Eine Meinung plädiert dafür, dass der Verwalter direkt in Anspruch genommen werden muss, während die überwiegende Meinung die Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte ansieht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Richtig ist, dass die Klage stets gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten ist, wenn die Gemeinschaftsordnung die Zustimmung des Verwalters vorsieht.

Wird in der Teilungserklärung die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht, wird dieser insoweit lediglich als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft angesprochen; ein eigenes Zustimmungsrecht steht ihm nicht - auch nicht als Treuhänder - zu.

Soweit die Gemeinschaftsordnung also vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung - wie hier - vor diesem Datum getroffen wurde.

Praxis-Tipp:

Rechtverfahren sind bei der „Verwalterzustimmung“ relativ selten, trotzdem klärt der BGH die wichtige Frage, wer zu verklagen ist, sollte die Zustimmung z. B. verweigert werden.

Insbesondere seit dem 1.12.2020 handelt ein Verwalter als Organ der WEG und ist grundsätzlich keinen direkten Ansprüchen der einzelnen Wohnungseigentümer ausgesetzt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [413]

Beschlussgegenstand bei der Jahresabrechnung?

1. Gegenstand eines Abrechnungsbeschlusses sind nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden.

2. Ein darüber hinausgehender Beschluss über die Jahresabrechnung ist teilnichtig.

LG Köln, Urt. v. 25.11.2022, 29 S 101/21

Der Fall:

Die Parteien bilden die WEG G. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit der zu TOP 3 und TOP 4 in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 gefassten Beschlüsse:

TOP 3 (TOP 4 inhaltsgleich für 2019):

„Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 12.435,96 Euro (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung) bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.“

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, den Wohnungseigentümer fehle aufgrund der

geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 die Beschlusskompetenz für die zu TOP 3 und TOP 4 gefassten Beschlüssen.

Das Problem:

Das LG Köln musste klären, ob der Beschluss hinsichtlich der Jahresabrechnung unwirksam ist oder der Beschluss ggf. im Wege der Auslegung „gerettet“ werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klägerin bekam hinsichtlich der falschen Beschlussgegenstände Recht. Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 sind teilweise nichtig, da es an der für die Beschlussfassung erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt.

Gegenstand des Beschlusses ist die Einforderung von Nachschüssen im Fall einer auf die Einheit bezogenen Unterdeckung oder eine Anpassung beschlossener Vorschüsse im Fall einer Überdeckung.

Beschlussgegenstand sind nur Zahlungspflichten, welche zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden.

Die Jahresabrechnung mit ihrer Darstellung von Einnahmen und Ausgaben dient den Wohnungseigentümern zur Beschlussvorbereitung, nimmt aber ausdrücklich nicht an der Beschlussfassung teil.

Nach Streichung des § 28 Abs. 5 WEG a.F. fehlt damit die Beschlusskompetenz für eine Beschlussfassung (auch) über die (nur noch vorbereitenden) Rechenwerke. Über die (positive oder negative) Abrechnungsspitze geht unstreitig die vorlie-

gende Beschlussfassung hinaus.

Es ist nach Auffassung der Kammer indes nicht möglich, durch (objektive) Auslegung ungenaue Beschlussfassungen „über die Jahresabrechnung“ zu retten.

Darüber hinaus gehende Einwendungen gegen die streitgegenständlichen Beschlussfassung führen dagegen nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Insoweit sind die Beschlussgegenstände teilbar und können die Wohnungseigentümer insbesondere nach § 28 Abs. 3 WEG n.F. beschließen, wann Forderungen fällig sind und wie sie zu erfüllen sind. Diese Einwendungen sind im Übrigen auch nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben worden.

Praxis-Tipp:

Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen, obwohl sich die Prozesse zu den gleichen Fragen häufen (z. B. LG Frankfurt/Main, Urt. 11.05.2023, IMR 2023, 286).

Verwalter sind gut beraten, wenn die WEG nur die Vorschüsse (WIPL) bzw. Abrechnungsspitzen / Anpassung der Vorschüsse beschließen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [410]

Ist nicht nur die Erstausrüstung, sondern auch die Erneuerung von Rauchwarnmeldern eine Modernisierung?

1. Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt - anders als deren erstmaliger Einbau (dazu BGH, 17.06.2015 - VIII ZR 216/14, ZMR 2015, 760 und VIII ZR 290/14, ZMR 2015, 761) - grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.

2. Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH, Urteil vom 24.05.2023 – VIII ZR 213/21

Der Fall:

2012/2013 ließ die Vermieterin im Mietshaus – von ihr angemietete – Rauchwarnmelder einbauen und legte dann die dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Die Mieter leisteten insoweit keine Zahlungen.

Im Mai 2019 ließ die Vermieterin - ihrerseits erworbene - neue Rauchwarnmelder im Schlafzimmer, im Wohnzimmer und im Flur der Wohnung einbauen.

Mit Schreiben vom 18.6.2019 teilte sie den Mietern mit, dass sich die monatlich zu zahlende Miete infolge des Einbaus der Rauchwarnmelder zum 1.9.2019 um 0,79 € erhöhe. Die Beklagten bezahlten den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge nicht.

Das Problem:

Dürfen die reinen Anschaffungskosten anteilig als Modernisierungsmieterhöhung mit 8% p.a. auf Mieter umgelegt werden? Kommt es darauf an, ob für die Alt-Melder bereits Modernisierungskosten verlangt und ggf. auch bezahlt wurden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache im Sinne des § 555b Nr. 4 BGB sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555b Nr. 5 BGB. Der Einbau von Rauchwarnmeldern, den der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende (landes-)bauordnungsrechtliche Verpflichtung, vornimmt, stellt in der Regel eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 6 BGB dar.

Dies bezieht sich jedoch allein auf die erstmalige Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter. Eine Erneuerung der Geräte stellt demgegenüber jedenfalls dann, wenn damit nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist, sondern die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder lediglich durch gleichwertige Geräte ersetzt werden, keine Modernisierung dar.

Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn der Vermieter die bisher installierten Geräte angemietet hatte und nunmehr eigens erworbene Geräte einbauen lässt.

Denn auch in diesem Fall fehlt es an einer baulichen Veränderung und damit an einem

für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme stets erforderlichen Wesensmerkmal. Eine andere Beurteilung ist nicht etwa dann geboten, wenn die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder zum Zeitpunkt ihres Austauschs noch einwandfrei funktioniert haben.

Dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern keine Mieterhöhung nach sich gezogen hat, bedeutet nicht, dass es sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB gehandelt hätte und daher nunmehr der Austausch der Rauchwarnmelder im Frühjahr 2019 als (erstmalige) bauliche Veränderung (Modernisierung) zu bewerten wäre.

Praxis-Tipp:

Wohnwertrelevante Maßnahmen, die nicht der bloßen Erhaltung dienen, sondern darüber hinausgehen, sind nicht automatisch Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Nr. 6 BGB.

Nur die Wartung, nicht auch die Miete von derartigen Geräten ist als Betriebskostenposition - bei wirksamer Umlagevereinbarung - umlegbar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [411]

Anforderungen an den Antrag auf Genehmigung des Einbaus einer Wallbox

1. Die Eigentümer können auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung einer baulichen Veränderung seitens eines Eigentümers mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht.
2. Bei der Genehmigung des Einbaus einer Wallbox muss die gestattete Ladeeinrichtung angegeben sowie die Maßnahmen zur Anschlussverlegung näher bezeichnet werden.
3. Die Anlage darf nur durch den Netzbetreiber selbst bzw. durch einen nach § 13 NAV in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur eingetragenen Elektroinstallateur eingebaut werden.
4. Der Beschluss muss auch die Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung beinhalten.
5. Der Ausbauwillige muss auch Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen sowie etwaige (Mehr-)Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 22.12.2022, 2-09 S 31/22

Der Fall:

Unter TOP 5.2 „Antrag auf Installation einer Ladestation (unter 11 Kw) für einen Tiefgaragenplatz“ wurde folgender angefochtener Beschluss gefasst:

„Die Gemeinschaft gestattet dem Miteigentümer (...) die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11 Kw) an seinen Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen:

- Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen,

- Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs, -Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler, - ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen.

Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen.“

Das Problem:

Sind diese Auflagen ausreichend? Muss eine generelle Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Installation, der fachgerechten regelmäßigen Wartung (nach Herstellerangaben) und der fachgerechten Erhaltung/Instandsetzung (im Schadensfall) der Ladestation Beschlussinhalt sein?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und war für ungültig zu erklären.

Zwar kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs.2 Satz 1 WEG einen Beschluss über das „Ob“ solcher privilegierter baulicher Veränderungen verlangen; dies beinhaltet aber keinen Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Durchführung. Darüber entscheiden gemäß § 20 Abs.2 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Eigentümer haben bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs.2 Satz 1 WEG ein weites Ermessen.

Die Eigentümer können auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, z.B. Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken

(z.B. Verlegung unter Putz; Typ der Ladestation), Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung, Ausführung durch qualifizierte Fachunternehmen. Es muss für jeden klar sein, was, wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut wird (Riecke, ZWE 2022, 20, 29). Die Gestattung bezieht sich nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes Angebot (hierzu: Riecke, ZWE 2022, 20, 31), sondern auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines „Fachbetriebes“ nicht näher bestimmten Inhalts. Dies begegnet durchgreifenden Bedenken. Die Umschreibung „elektrische Ladestation (unter 11 Kw)“ ist ungenügend, weil zu unbestimmt.

Praxis-Tipp:

Der Bauwillige sollte bereits im Zeitpunkt der Ladung zur Eigentümerversammlung ein detailliertes Konzept für die Wall-Box-Installation vorlegen. Auf dessen Basis kann die Gemeinschaft Auflagen zum Beschlussinhalt machen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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