

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [431]

Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche durch den einzelnen Sondereigentümer

1. Die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis und damit auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte steht ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zu. Dazu zählt auch die Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche.

2. Weiterhin kann sich ein Sondereigentümer auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme berufen, wenn die besorgte Beeinträchtigung ausschließlich oder zumindest auch sein Sondereigentum betrifft.

VG Berlin, Beschluss vom 23.11.2023
Az. 19 L 225.23

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer wenden sich im Wege des Nachbarrechtsschutzes gegen ein Bauvorhaben. Das einstöckige Restaurantgebäude hat der Nachbar abreißen lassen und beabsichtigt dort die Errichtung eines sieben Geschosse umfassenden Bürogebäudes mit einem Ladenlokal und einer Tiefgarage mit sieben Stellplätzen.

Die Wohnungseigentümer haben am 21.6.2023 gegen die Baugenehmigung und die weiteren Bescheide Widerspruch erhoben, über den bislang noch nicht entschieden ist.

Am 18.7.2023 haben sie beim Verwaltungsgericht (VG) Berlin um Eilrechtsschutz nachgesucht.

Das Problem:

Sind (auch) die Wohnungseigentümer oder nur die GdWE berechtigt, beim VG wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

zu beantragen, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs anzuordnen bis eine Entscheidung in der Hauptsache vorliegt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Im Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 WEG stehen ab 1.12.2020 die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis und damit auch das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung ausschließlich der GdWE (Verband) und nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zu (vgl. BGH, Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19).

Es fehlt den einzelnen Wohnungseigentümern die Befugnis, z. B. den nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruch für die betroffenen Grundstücke geltend zu machen. Der Gebietserhaltungsanspruch ist ein rein grundstücksbezogener Anspruch, der auch nur die Grundstücke des zu betrachtenden (Plan-)Gebietes zueinander in Beziehung setzt. An dem wechselseitigen Austauschverhältnis, auf dem der Anspruch auf Beachtung bauplanungsrechtlicher Beschränkungen durch den Nachbarn beruht, nimmt allein das nach Maßgabe des §§ 2, 3 und 8 WEG geteilte Grundstück teil, nicht aber das einzelne aus der Teilung resultierende Wohnungs- bzw. Teileigentum (§ 1 Abs. 2 bzw. Abs. 3 WEG). Das Grundstück und das Gebäude gehören gemäß § 1 Abs. 5 WEG (allein) zum gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne des Gesetzes, für das § 9a Abs. 2 WEG die umfassende Zuständigkeit der GdWE zur Rechtsdurchsetzung begründet. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht unmittelbar planbetroffen und planunterworfen.

Die rechtlichen Befugnisse des einzelnen Sondereigentümers enden - zumindest außerhalb der Wohnungsgrenzen - jedenfalls stets dort, wo das gemeinschaftliche Eigentum und damit die Zuständigkeit der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beginnt (vgl. § 18 Abs. 1 WEG).

Macht die GdWE keinen möglichen Anspruch auf Gebietserhaltung für ihr Grundstück gerichtlich geltend, bleibt es den einzelnen Sondereigentümern verwehrt, sich an Stelle der untätigen GdWE an das Gericht zu wenden.

Einzelne Wohnungseigentümer können sich auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme nur berufen, wenn die besorgte Beeinträchtigung ausschließlich oder zumindest auch ihr Sondereigentum betrifft (OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 6.10.2023 - OVG 10 S 25/23 - EA S. 4; BayVGH, B. v. 21.1.2009 - 9 CS 08.1330).

Praxis-Tipp:

Ohne direkte Betroffenheit des Sondereigentums muss erstmal eine (Vor) Befassung der Eigentümerversammlung erfolgen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [432]

Keine Mindestzahl notwendiger Vergleichsangebote bei einer geplanten Balkonsanierung

Wie viele Vergleichsangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen.

Dieser Rahmen wird nur überschritten, wenn der Zweck solcher Vergleichsangebote verfehlt wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (vgl. BGH v. 22.06.2012, V ZR 190/11, ZMR 2012, 885; zu Kleinaufträgen LG Köln, ZMR 2021, 685).

AG Köln, Urteil vom 17.10.2023, Az. 215 C 3/23

Der Fall:

Der Einladung zur Eigentümerversammlung waren zwei existente Angebote für eine Sanierung der Balkone der Wohnung nicht beigefügt. Die Einladung enthielt aber eine „Beschlusseläuterung“, in der die Angebotssummen genannt und die Firmen benannt waren. Die Angebote lagen in/während der Eigentümerversammlung aus. Es wurde sodann beschlossen, die Firma X. auf Grundlage ihres Angebots vom 02.09.2022 zu beauftragen. Die Finanzierung sollte aus der Erhaltungsrücklage erfolgen.

Das Problem:

Mussten im vorliegenden Fall mehr als zwei Angebote eingeholt werden? Kommt es darauf an, ob mehrere Unternehmen angefragt wurden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Einholen verschiedener Angebote ist kein Selbstzweck. Die Wohnungseigentümer können im Rahmen ihres

Beurteilungsspielraums selbst festlegen wie viele Angebote nötig sind. Der teilweise vertretenen Auffassung, dass stets drei Angebote einzuholen seien, ist deshalb nicht zu folgen. Im Einzelfall kann vielmehr etwa bei kleineren Auftragsvolumen sogar insgesamt auf die Einholung von Alternativangeboten verzichtet werden (LG Köln, ZMR 2021, 685).

Es war hier ausreichend, zwei Angebote einzuholen. Die Auftragssumme war eher niedrig und der beweisbelastete Anfechtende legte auch nicht dar, dass der Zweck der Einholung von Alternativangeboten, nämlich Stärken und Schwächen etwaiger Lösungen zu erkennen, verfehlt würde.

Auf die Angebote war in der Einladung zur Versammlung Bezug genommen worden; die groben Konditionen waren erwähnt. Interessierte Eigentümer hätten die Angebote ohne Weiteres anfordern können. Zudem lagen sie in der Eigentümerversammlung aus. Dass hier ausnahmsweise die Mitteilung weiterer Einzelheiten oder sogar der Angebote selbst erforderlich gewesen wäre, ist nicht ersichtlich.

Praxis-Tipp:

Zuerst muss geklärt werden, ob eine Reparatur oder Erneuerung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Hierzu sind Kostenvergleiche nötig sowie (nicht notwendig drei) Angebote für beide Maßnahmen einzuholen. Die Bieter müssen auch grundsätzlich die Reparaturmöglichkeit und -würdigkeit des betreffenden Bauteils selbst vor Ort prüfen. Erst wenn feststeht, ob repariert oder erneuert werden soll, sind insoweit abgegebene Angebote von den Eigentümern zu bewerten und ggf. die Angebotsannahme seitens der Gemeinschaft zu beschließen.

Sind in der Region keine Anbieter zu finden, muss nicht vom Verwalter versucht werden, ortsferne Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zu veranlassen (vgl. AG Buxtehude, ZMR 2023, 829, 830).

Es sollte dann im Prozess vorgetragen werden, wann bei welchem Unternehmen - das abgelehnt oder nicht reagiert hat - telefonisch oder schriftlich vom Verwalter angefragt wurde. Mehrere Konkurrenzangebote sollen gewährleisten, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln oder Schäden versprechen und dass andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überbeurteilten Aufträge erteilt werden (AG Fürth, ZMR 2023, 578).

Es kann keine starre Grenze geben für die Einholung von Vergleichsangeboten; es ist vielmehr eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei der primär maßgebliche finanzielle Aufwand in Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Gemeinschaft gesehen werden muss (LG München I, ZMR 2023, 222).■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [433]

Videoteilnahme eines Eigentümers ohne Gestattungsbeschluss ist kein Anfechtungsgrund!

Nur ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG könnte zur Anfechtbarkeit einer unzureichenden technischen Umsetzung einer Online-Teilnahme führen.

LG München I, Urteil vom 09.08.2023
Az. 1 S 16489/22; IMRRS 2024, 0110

Der Fall:

Streitgegenstand ist der Beschluss über die Fassadensanierung, der als TOP 4 in der Eigentümerversammlung 28.06.2022 wie folgt gefasst wurde:

„Die Wohnungseigentümer/innen beschließen, mehrheitlich bei 191,90/1000stel Gegenstimmen und 163,80/1000stel Enthaltungen, die Firma ... mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen.

Der Kostenrahmen für die Maßnahme inklusive Kosten der Bauleitung durch Herrn Architekt ... wird auf 65.000,- Euro festgelegt.

Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt über die Erhebung einer Sonderumlage verteilt nach Miteigentumsanteilen und fällig zum 01.08.2022 - in Höhe von 65.000 Euro.“

Bei der Eigentümerversammlung war eine Miteigentümerin in Form eines Videotelefonats zugeschaltet. Hierzu wurde der Kläger vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass diese „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme. Das Stimmrecht der zugeschalteten Eigentümerin übte der Verwalter mittels einer Vollmacht aus.

Das Problem:

Mit der Anfechtungsklage machte der Kläger u. a. formelle und materielle Fehler

geltend. Insbesondere wegen der Zuschaltung einer Miteigentümerin, die nicht vor Ort war, sei die Eigentümerversammlung fehlerhaft durchgeführt worden, da ein Beschluss für die Durchführung einer Hybrid-Eigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) nicht gefasst wurde.

Die zugeschaltete Miteigentümerin habe versucht, ein nicht gegebenes Stimmrecht auszuüben, ihre Vollmacht an die Verwaltung konnte nicht vorgelegt werden. Auch seien Ihre Aussagen nicht verständlich gewesen und er habe nicht alle Äußerungen von ihr wahrnehmen können.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss war nicht für ungültig zu erklären. Formelle Mängel, die zur Rechtswidrigkeit des Beschlusses führen, liegen nicht vor. Mangels Gestattungsbeschluss habe der Onlineteilnehmerin zwar keinen Anspruch auf Teilnahme gehabt, durch ihre Online-Teilnahme sei das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Klägers aber nicht beeinträchtigt gewesen.

Der klägerische Vortrag, dass die Aussagen der Miteigentümerin über Video nicht verständlich gewesen wären, wären eine klassische Anfechtungsproblematik, wenn es einen Beschluss der Eigentümerversammlung gegeben hätte, die Online-Teilnahme zu ermöglichen. Da jedoch ein solcher Beschluss nicht vorlag, können aus der fehlenden Verständlichkeit von Aussagen der Miteigentümerin keine Gründe abgeleitet werden, die eine Anfechtbarkeit begründen können.

Mangels entsprechenden Beschlusses zum Online-Teilnahmerecht, ist jedoch hierin keine Rechtsverletzung zu sehen.

Eine Vollmacht für den Verwalter lag vor und wurde im Prozess vorgelegt. Die nicht erfolgte Vorlage der Vollmacht im Original in der Eigentümerversammlung ist insoweit unschädlich. Zwar bedürfen seit dem 1.1.2020 Vollmachten gem. § 25 Abs. 3 WEG der Textform. Zwischen dem Vorhandensein einer Vollmacht und der Vorlage derselben ist jedoch zu unterscheiden.

Praxis-Tipp:

Sicherlich ein Einzelfall, trotzdem ist es sicherer mit einfacherer Mehrheit die Online-Teilnahme gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG einzuführen. In Kürze erhält die WEG sogar die Beschlusskompetenz, nur noch Online-Eigentümerversammlung einzuführen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [434]

Prinzip der Nichtöffentlichkeit bei Online-ETV bzw. Online-Teilnahme

Die Online-Teilnahme ohne entsprechenden Gestattungs-Beschluss verletzt nicht per se das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers oder das Nichtöffentlichkeitsgebot.

Allein die fehlende Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit begründet keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit.

LG München I, Urteil vom 09.08.2023
Az. 1 S 16489/22 WEG

Der Fall:

Streitgegenstand ist der Beschluss über die Fassadensanierung, der als TOP 4 in der Eigentümerversammlung 28.06.2022 wie folgt gefasst wurde:

„Die Wohnungseigentümer/innen beschließen, mehrheitlich bei 191,90/1000stel Gegenstimmen und 163,80/1000stel Enthaltungen, die Firma ... mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen.

Der Kostenrahmen für die Maßnahme inklusive Kosten der Bauleitung durch Herrn Architekt ... wird auf 65.000,- Euro festgelegt.

Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt über die Erhebung einer Sonderumlage verteilt nach Miteigentumsanteilen und fällig zum 01.08.2022 - in Höhe von 65.000 Euro.“

Bei der Eigentümerversammlung war eine Miteigentümerin in Form eines Videotelefonats zugeschaltet. Hierzu wurde der Kläger vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass diese „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme. Das Stimmrecht der zugeschalteten Eigentümerin übte der Verwalter mittels einer Vollmacht aus.

Das Problem:

Mit der Anfechtungsklage machte der Kläger formelle und materielle Fehler geltend. Insbesondere wegen der Zuschaltung der Miteigentümerin sei die Eigentümerversammlung fehlerhaft durchgeführt worden. Es liegt ein Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit vor, unter anderem schon deswegen, weil der Verwalter von der Online-Teilnehmerin bevollmächtigt wurde.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit rechtswidrig, da ein solcher Verstoß weder dargelegt noch unter Beweis gestellt wurde.

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit folgt nach einer in der Judikatur verbreiteten Ansicht aus dem Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift setzt voraus, dass es da einen Dritten, d.h. Nichtwohnungseigentümer gibt.

Insoweit trägt die Klageseite vor, dass nicht sichergestellt sei, dass das Gebot der Nichtöffentlichkeit eingehalten wird, da die über Videotelefonat teilnehmende Miteigentümerin eine entsprechende Aussage, sie sei alleine im Raum nicht abgegeben habe.

Allein die fehlende Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit begründet jedoch keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit. Wie allgemein bekannt, finden zahlreiche Eigentümerversammlungen auch in Nebenräumen von Gaststätten statt, bei denen nicht ausgeschlossen ist, dass die ein oder andere Bedienung oder ein anderer fremder Gast den Raum kurzweilig betritt. Allein solche fehlenden Sicherstellungen vermögen daher keinen Verstoß

gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zu begründen.

Ein unzulässiges Vorgehen liegt auch nicht in der gleichzeitigen Teilnahme der Miteigentümerin und des von ihr bevollmächtigten Verwalters in der Eigentümerversammlung. Die Klageseite beruft sich insoweit darauf, dass ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf. Dies hat das LG Karlsruhe entschieden vor dem Hintergrund, dass bei einer gleichzeitigen Teilnahme der Bevollmächtigte zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten wird. Der bevollmächtigte Verwalter kann jedoch nicht zu einem solchen Dritten werden, da er aus eigenem Recht an der Eigentümerversammlung teilnahmeberechtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Nichtöffentlichkeit kommt demnach nicht in Betracht, wenn es an einem nicht teilnahmeberechtigten Dritten fehlt.

Praxis-Tipp:

Speziell bei der Online-Teilnahme der Wohnungseigentümer kann eine Kontrolle, ob die teilnahmeberechtigte Person alleine im Raum ist, nicht sinnvoll stattfinden werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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