

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [457]

Gedenkstein als grundlegende Umgestaltung?

Mit der Aufstellung eines Gedenksteins - auch wenn dieser optisch einem Grabstein ähnelt - wird die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet.

Ein Eigentümer, der aus seiner Wohnung auf diesen Stein und eine Kirche blickt, wodurch sich der Eindruck einer Grabstätte verstärkt, wird nicht unbillig benachteiligt.

Eine Gemeinschaft ist nicht verpflichtet, nur Kunstwerke aufzustellen, die keine Reaktionen oder Diskussionen hervorrufen.

LG Dresden Urteil v. 19.1.2024 – 2 S 177/23; IMR 2024, 295

Hinweis: Nicht rechtskräftig – Revision liegt beim BGH V ZR 22/24

Der Fall:

In einer WEG wird beschlossen, im gemeinschaftlichen Garten (bei dem es sich nach der Teilungserklärung um einen Ziergarten handelt, Größe ca. 160 qm) einen Gedenkstein für den ehemaligen Wohnungseigentümer und Oberbürgermeister der Stadt aufzustellen.

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft meint, dass – anders als das Amtsgericht – die Voraussetzungen für eine Ungültigkeit des Beschlusses nach § 20 Abs. 4 WEG nicht vorliegen, da das Aufstellen des Gedenksteins weder eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstelle noch die Klägerin ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt werde.

Das Problem:

Bauliche Veränderungen können seit dem 1.12.2020 mit einfacher Mehrheit genehmigt werden. Ausnahme bildet § 20 Abs.

4 WEG: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden. Fraglich ist also, wann eine konkrete Umgestaltung vorliegt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG sieht hier insbesondere keine grundlegende Umgestaltung.

Eine grundlegende Umgestaltung sei nur in Ausnahmefällen anzunehmen. Schon nach dem Sprachverständnis könnten auch in einem Ziergarten Skulpturen aufgestellt werden. Ferner handle es sich um einen sehr kleinen Eingriff, wenn eine Fläche von ca. 1 qm eines ca. 160 qm großen Gartens mit einer Skulptur verändert werde. Bei der Frage einer unbilligen Benachteiligung sei das subjektive Empfinden eines einzelnen Wohnungseigentümers nicht maßgeblich, sondern ein objektiver Maßstab anzulegen. Sonst erlange der Einzelne ein Vetorecht, was den Zielen des Gesetzgebers widerspreche, der mit der Neufassung des § 20 WEG bezweckt habe, die Durchsetzung baulicher Veränderungen zu erleichtern.

Praxis-Tipp:

Das Problem ist, dass der Gesetzgeber offen gelassen hat, wann es sich um eine grundlegende Umgestaltung handelt, so dass jeder Einzelfall gesondert betrachtet und im Zweifel entschieden werden muss.

Die Verwaltung sollte bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen auf das Problem der grundlegenden Umgestaltung hinweisen. Da die Revision beim BGH

engelegt wurde, werden wir mit Spannung den weiteren Werdegang dieses Verfahrens beobachten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [456]

Kann Verwalter den Hausmeistervertrag ohne Beschluss kündigen?

Eine vom Verwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft ausgesprochene Kündigung des mit einem Wohnungseigentümer geschlossenen (Hausmeister-) Arbeitsvertrag ist grundsätzlich von der Vertretungsmacht des § 9b Abs. 1 WEG umfasst.

Der im Innenverhältnis fehlende Beschluss der Wohnungseigentümer führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung nach § 180 BGB. Ein Zurückweisungsrecht nach § 174 BGB besteht in diesem Fall nicht.

LAG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 29.02.2024 – 2 Sa 205/23

Der Fall:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung. Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die 267 Wohneinheiten mit über 200 Parteien bzw. Eigentümern umfasst.

Der Kläger war aufgrund des Arbeitsvertrages vom 6. Oktober 2021 seit dem 1. Dezember 2021 bei der Beklagten als Hausmeister gegen ein Bruttomonatsentgelt in Höhe von 2.890,00 EUR beschäftigt.

Mit Schreiben vom 26. April 2023 kündigte die Verwalterin im Namen der Beklagten das mit dem Kläger bestehende Arbeitsverhältnis form- und fristgerecht zum 28. Mai 2023. Für den Ausspruch der Kündigung liegt kein Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vor.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2023, welches der Kläger am gleichen Tag in den Briefkasten der Verwalterin der Beklagten einwarf, wies der Kläger die Kündigung vom 26. April 2023 wegen unterbliebener

Vorlage einer Originalvollmacht zurück und erklärte, dass er ebenfalls bestreite, dass ein Eigentümerbeschluss vorangegangen sei, der die Verwalterin zur Kündigung ermächtigt.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 regelt das WEG in § 9b Abs. 1 WEG: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. (...) Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.“

Das Gericht musste klären, ob der Verwalter im Außenverhältnis berechtigt war, die Kündigung auszusprechen. Zum alten Recht (bis 30.11.2020) ist bereits folgende Entscheidung ergangen: Zurückweisung einer durch den WEG-Verwalter erklärten Kündigung wegen fehlendem Vollmachtsnachweis (BGH, Urteil vom 20.02.2014 – III ZR 443/13).

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Kündigung ist nicht nach § 180 BGB aufgrund des fehlenden Eigentümerbeschlusses zum Ausspruch der Kündigung unwirksam. Nach § 180 Satz 1 BGB ist bei einem einseitigen Rechtsgeschäft wie der Kündigung eine Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig. Im Streitfall ist aber die Kündigungserklärung von der gesetzlichen Vertretungsmacht der Verwalterin der Beklagten (§ 9b Abs. 1 Satz 1) gedeckt.

Auch wenn man davon ausgeht, dass die von der Verwalterin im Namen der

Beklagten ausgesprochene Kündigung des mit dem Kläger bestehenden Arbeitsverhältnisses im Innenverhältnis zur Beklagten nicht von der Geschäftsführungsbefugnis nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG umfasst ist und der danach erforderliche Eigentümerbeschluss fehlt, ändert dies nichts daran, dass die Verwalterin zur Vertretung der Beklagten bei der Kündigung des Arbeitsverhältnisses des Klägers nach § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG berechtigt war.

Die in § 9b Abs. 1 WEG getroffene Regelung soll zum einen den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erleichtern. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, soll nicht mehr befürchten müssen, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht.

Praxis-Tipp:

Es bleibt spannend, denn die Parteien sind in die nächste Instanz (Bundesarbeitsgericht, BAG - 2 AZR 115/24 (anhängig)) gegangen. Verhandlungstermin ist am 6.3.2025. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [458]

Redezeiten in der Eigentümerversammlung?

Eine generelle Beschränkung der Redezeit in der Eigentümerversammlung auf drei Minuten entspricht zumindest dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn keine Ausnahme für schwierige oder umfangreiche Tagesordnungspunkte vorgesehen wird.

AG Schwarzenbek Urt. v. 28.6.2023
2 C 385/22, IMR 2024, 297

Der Fall:

Die Parteien streiten unter anderem über die Wirksamkeit der in der Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten vom 7.7.2022 gefassten Beschlüsse.

Zu TOP 3 wurde beschlossen:

„Die Redezeit je Tagesordnungspunkt beträgt je Teilnehmer maximal drei Minuten. Die Redezeiten sind ggf. zu begrenzen und ggf. zu protokollieren.“

Der Kläger wendet sich zunächst mit der Beschlussanfechtungsklage gegen diesen Beschluss und ist hierzu der Ansicht, dass eine pauschale Beschränkung der Redezeit auf maximal drei Minuten unverhältnismäßig und rechtswidrig sei.

Das Problem:

Wie können Wortbeiträge in der Eigentümerversammlung zeitlich begrenzt werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Da der Beschluss nur eine Redezeitbegrenzung für die konkrete Versammlung vorsah, handelt es sich bei der Regelung um einen Geschäftsordnungsbeschluss.

Ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss

ist nicht separat anfechtbar. Aber aufgrund des gestellten Hilfsantrags ist die Rechtswidrigkeit der beschlossenen Regelung festzustellen.

Die pauschale Begrenzung der Redezeit auf drei Minuten ist rechtswidrig. Ob grundsätzlich eine Beschränkung auf drei Minuten noch ordnungsgemäß ist, kann dahinstehen.

Zumindest widerspricht die Regelung deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie generell und ohne jede Ausnahme gilt.

Der Bedeutung einzelner Tagesordnungspunkte kann eine Regelung nur dann gerecht werden, wenn der Beschluss selbst schon Ausnahmen für schwierige und/oder umfangreiche Themenkomplexe vorsieht. Ansonsten wird eine unverhältnismäßige Beschränkung des Rederechts vorgenommen, die auch nicht durch das Interesse der Eigentümer an einer zügigen und effektiven Durchführung der Eigentümerversammlung gerechtfertigt ist.

Praxis-Tipp:

Ein abstrakter Beschluss zur Redezeitbeschränkung ist in der Praxis schwierig, denn es muss stets die einzelne Versammlung bzw. Komplexität der jeweiligen Tagesordnungspunkte berücksichtigt werden.

Besser wäre daher für jeden Tagesordnungspunkt eine Prüfung vorzunehmen, sofern überhaupt absehbar ist, dass eine Redezeitbeschränkung erforderlich wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [455]

Aufrechnung der Kautions mit verjährten Schadenersatzforderungen?

Der Fall:

Die Klägerin begehrt nach Beendigung des Wohnungsmietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8. November 2019 die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkautions in Höhe von rund 780 EUR.

Der beklagte Vermieter rechnete mit Schreiben vom 20. Mai 2020 über die Kautions ab und erklärte die Aufrechnung mit - streitigen - Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache in einer das Kautionsguthaben übersteigenden Höhe. Die Klägerin hat sich insoweit auf Verjährung berufen.

Das Problem:

Wann darf die Kautions zur Verrechnung Ansprüchen gegen den ehemaligen Mieter verwendet werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffene Barkautionsabrede typischerweise dahingehend ausulegen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

Das Berufungsgericht hat bei seiner Beurteilung maßgeblich auf die für Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gesetzlich vorgesehene kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 Abs. 1 BGB) abgestellt, innerhalb derer

eine Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen noch nicht bestanden hat.

Dabei hat das Berufungsgericht jedoch die beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkautions nicht hinreichend berücksichtigt. Eine vom Mieter gestellte Barkautions dient gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.

Soweit die Aufrechnung im Hinblick auf das bestehende Erfordernis der Gleichartigkeit der beiden Forderungen voraussetzt, dass der Vermieter die ihm bezüglich etwaiger Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache zustehende Ersetzungsbefugnis ausübt, um Schadenersatz in Form eines Geldbetrags verlangen zu können, hat der Mieter regelmäßig kein Interesse daran, dass dies noch in unverjährter Zeit erfolgt.

Die isolierte Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist wäre insofern ein lediglich formaler Schritt im Vorfeld zu der für beide Parteien letztlich maßgeblichen Abrechnung des Vermieters über die Barkautions, die ihrerseits nach der Rechtsprechung des Senats nicht in jedem Fall innerhalb der kurzen Verjährungsfrist zu erfolgen hat.

Da die Aufrechnung des Vermieters hier nach nicht an der Verjährung scheitert, hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dieses die erforderlichen Feststellungen dazu treffen kann,

ob die von dem beklagten Vermieter behaupteten Schadenersatzansprüche bestehen.

Praxis-Tipp:

Der Fall wurde der Pressemitteilung des BGH Nr. 144/2024 entnommen. Die Urteilsbegründung und Leitsätze zum Urteil vom 10.07.2024, Az. VIII ZR 184/23 lagen noch nicht vor. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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