

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [474]

Nachträgliche Gestattung einer Überdachungskonstruktion unter Vorbehalt

In der Eigentümerversammlung kann eine bauliche Maßnahme im Einzelinteresse eines Sondereigentümers (hier: Überdachungskonstruktion) unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung von der Gemeinschaft im Beschlusswege gestattet werden.

Die Überdachungskonstruktion ist einer einheitlichen Betrachtung zu unterziehen, d.h. nicht jedes Bauteil ist isoliert auf seine Gestattungspflichtigkeit zu prüfen.

LG Hamburg, Beschluss vom 04.11.2024, 318 S 37/22

Der Fall:

Die klagende Eigentümerin will die Beseitigung der Baumaßnahme durchsetzen.

Sowohl die Gestattung der Überdachungskonstruktion - unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung - durch den am 15.08.2022 gefassten Beschluss als auch die Erteilung der Baugenehmigung vom 23.02.2023 sind erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz erfolgt.

Das Problem:

Wäre der die Baumaßnahme durchführende Eigentümer ohne die nachträgliche Gestattung unterlegen gewesen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der einzelne Sondereigentümer konnte vor dem 1.12.2020 von einem anderen Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG a.F. den Rückbau einer der Gemeinschaftsordnung widersprechenden baulichen Veränderung verlangen, solange der Verband diese Ansprüche nicht an sich gezogen hatte. Es ist von einem

originären Anspruch der sich gestört fühlenden Wohnungseigentümerin auszugehen. Zwar ist nunmehr jeder Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 WEG (anders als nach § 15 Abs. 3 WEG a.F.) gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, die Vereinbarungen einzuhalten (BGH, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 86/21, ZMR 2022, 487 Rn. 23).

Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers kann sich aber unverändert aus § 1004 BGB ergeben (BGH, Urteil vom 15. Juli 2022 - V ZR 127/21, ZMR 2022, 900 Rn. 8 m.w.N.). Außerdem ist die materiellrechtliche Aktivlegitimation in Übergangsfällen weiterhin gegeben, soweit die Prozessführungsbefugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, in Anwendung des Rechtsgedankens von § 48 Abs. 5 WEG fortbesteht.

In der Sache bestand bis zu dem Gestattungsbeschluss und der hierauf eingeholten Baugenehmigung ein Rückbauanspruch der Klägerin aus § 1004 BGB.

Die Errichtung der Überdachungskonstruktion wäre nur dann nach der Gemeinschaftsordnung gestattet gewesen, wenn zuvor eine Baugenehmigung erteilt worden wäre. Das war hier jedoch nicht der Fall. Die Baugenehmigung ist vielmehr erst nach der Begründung der Berufung eingeholt worden, nachdem in der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 die Überdachungskonstruktion unter dem Vorbehalt einer Baugenehmigung von der Gemeinschaft im Beschlusswege gestattet worden ist.

Es ist auch überzeugend, die Überdachungskonstruktion einer einheitlichen Betrachtung zu unterziehen, weshalb das

Amtsgericht zu Recht dazu verurteilt hat, die Konstruktion insgesamt zurückzubauen.

Im vorliegenden Fall ist auch die Baubehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung davon ausgegangen, dass die Überdachungskonstruktion einer Genehmigung bedarf.

Dem ursprünglich berechtigten Rückbaubeglehen stand der im Jahr 2015 gefasste Beschluss nicht entgegen, wonach Markisen auf eigene Kosten an der Außenfassade mit vorheriger Zustimmung des Verwalters errichtet werden dürfen. Hier ging es nicht um eine bloße Markise.

Praxis-Tipp:

Wer ohne Eigentümerbeschluss einfach baut, der verkennt den Beschlusszwang, der selbst dann gilt, wenn ein Anspruch auf die Baumaßnahme dem Grunde nach besteht.

Die Gemeinschaft kann Gestattungen auch unter Bedingungen oder Vorbehalten beschließen ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [471]

Was wird bei der Jahresabrechnung angefochten?

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.

BGH, V ZR 195/23 vom 20.09.2024

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 24. Juli 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer die sich aus den Jahreseinzela abrechnungen für das Kalenderjahr 2020 jeweils ergebenden Nachzahlungen bzw. Guthaben.

Dem Kläger ging es in erster Linie um eine falsche Darstellung der Abrechnungsspitze.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 regelt § 28 Abs. 2 S. 1 WEG:

„Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.“

Der BGH musste klären, was der Gesetzgeber mit dieser Formulierung genau meint.

Die Entscheidung des Gerichts:

Seit dem 1.12.2020 beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage sind Gegenstand des Beschlusses nur

Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (sog. Abrechnungsspitzen).

Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich ihrer Vorbereitung.

Allerdings kam der Abrechnungsspitze auch unter der Geltung des bisherigen Rechts wesentliche Bedeutung zu.

Denn ein Beschluss über die Jahresabrechnung wirkte anspruchsbegründend nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze als des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse überstieg. Zahlungspflichten, die durch frühere Beschlüsse, insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Vorschüsse entstanden waren, blieben hierdurch unberührt.

Praxis-Tipp:

Eine Jahresabrechnung kann grundsätzlich nur noch erfolgreich angefochten werden, wenn sich der Fehler auf die Berechnung der Abrechnungsspitze auswirkt (z. B. Anwendung eines falschen Verteilerschlüssels).

Die Umstellung des Gesetzes zum 1.12.2020 ist zu begrüßen, denn in der Vergangenheit haben sich die Gerichte mit zahlreichen Verfahren beschäftigen müssen, bei denen es lediglich um Darstellungsfragen ging und nicht um die rechnerische Richtigkeit von Jahresabrechnungen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [472]

Beschlusskompetenz zur Änderung der Fälligkeit der Zahlungspflichten?

Die Eigentümer haben keine Beschlusskompetenz, eine Fälligkeitsregelung in der Teilungserklärung abzuändern.

Der Inhalt der Teilungserklärung geht der Regelung des § 28 Abs. 3 WEG insoweit vor, dass allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung von der Regelung abgewichen werden kann.

LG Lüneburg, Beschluss vom 10.06.2024 - 3 S 13/24

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die beschlossenen Vorschüsse (Zahlungspflichten) quartalsweise zu zahlen bzw. fällig sind. Eine Öffnungsklausel, wonach die Wohnungseigentümer eine andere Regelung beschließen könnten, gibt es nicht.

Die Parteien streiten über die Frage, ob der GdWE eine Beschlusskompetenz zusteht, eine Änderung der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Fälligkeitsregelung zu ändern.

Das Problem:

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Im vorliegenden Fall war es allerdings so, dass die Gemeinschaftsordnung bereits eine Vereinbarung zur Fälligkeit der Zahlungen enthielt. Das Gericht musste daher klären, ob trotz Vereinbarung eine Änderung der Fälligkeit beschlossen werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht verneint im vorliegenden Fall eine Beschlusskompetenz, da sich bereits eine Vereinbarung zur Zahlungspflicht in der Gemeinschaftsordnung befindet.

Das Amtsgericht ist also zutreffend davon ausgegangen, dass aufgrund der Regelungen innerhalb der Teilungserklärung keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer darüber bestand, die vorhandene Fälligkeitsregelung abzubedingen.

Eine Beschlusskompetenz zur Änderung einer Vereinbarung ergibt sich hier nicht aus § 28 Abs. 3 WEG. Die Kammer ist ebenso wie das Amtsgericht Hildesheim der Auffassung, dass der Inhalt der Gemeinschaftsordnung, wie auch jede sonstige Vereinbarung, der Regelung des § 28 Abs. 3 WEG insoweit vorgeht, dass allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung von der quartalsweisen Zahlungspflicht abgewichen werden kann (vgl. Becker in: Bärman, WEG, 15. Auflage, 2023, § 28 Rz. 70).

Eine Öffnungsklausel beinhaltet die Gemeinschaftsordnung insoweit nicht.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis. Faustregeln:

Enthält die Gemeinschaftsordnung keine Vereinbarung zur Fälligkeit der Vorschüsse, kann die GdWE jederzeit aus § 28 Abs. 3 WEG eine Fälligkeit durch Beschluss festlegen.

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Vereinbarung zur Fälligkeit, kann diese Regelung grundsätzlich nur durch Änderung der Gemeinschaftsordnung geändert werden.

Es sei denn, die Gemeinschaftsordnung verfügt über eine Öffnungsklausel zur Änderung einer Vereinbarung.

Hinweis: Soweit von dieser Öffnungsklausel gebrauch gemacht und eine Änderung der Fälligkeit vollzogen wird, müssen diese Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [473]

Was ist denn hier los? One, two, three ...

a) Ein innerhalb der Schonfrist (...) erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf (...) gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise (...) gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. und vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jeweils mwN).

b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (...).

BGH, Urteil vom 23. Oktober 2024 - VIII ZR 106/23 -

Der Fall:

Die Beklagten sind seit November 1994 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie zahlten die Miete für die Monate Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht. Nachdem die Klägerin sie mehrmals schriftlich an ihre Mietzahlungsverpflichtungen erinnert hatte, erklärte sie mit Schreiben vom 8. Juni 2021 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Am 30. Juni 2021 glichen die Beklagten die Mietrückstände vollständig aus.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen

ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin insoweit die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Problem:

Berlin und Karlsruhe sind sich seit Jahren nicht einig. Der BGH hatte zuletzt in 2021 und 2022 identische Fälle geklärt. In den bisherigen Verfahren hatte sich auch die Frage gestellt, ob die vollständige Zahlung des Mietrückstands auch die ordentliche Kündigung „heilt“ und damit sowohl die fristlose, als auch die ordentliche Kündigung unwirksam wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Überraschung, der BGH bestätigt seine Entscheidungen aus den Vorjahren, wonach ein innerhalb der Schonfrist (zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs) erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle lediglich Folgen für die auf gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise gestützte ordentliche Kündigung hat.

Die seitens des Berufungsgerichts zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Gesichtspunkte sind im Wesentlichen deckungsgleich mit denjenigen in dessen Urteilen vom 30. März 2020 (...) und vom 20. August 2021 (...). Diese hat der Senat mit den Urteilen vom 13. Oktober 2021 (...) und vom 5. Oktober 2022 (...) aufgehoben, so dass im

vorliegenden Fall zur näheren Begründung auf die dortigen Ausführungen umfassend Bezug genommen wird.

Praxis-Tipp:

Mittlerweile sollte klar sein, dass nur die fristlose Kündigung durch eine vollständige Zahlung „geheilt“ werden kann.

Soweit der Vermieter hilfsweise auch ordentlich kündigt, hat diese Kündigung – sollte keine weiteren Mängel an der Kündigung bestehen – weiter Bestand und das Vertragsverhältnis endet nach den gesetzlichen Kündigungsfristen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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