

Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

Neulich auf der Versammlung

Eine WEG besteht aus 3 Einheiten.

V ist Verwalter und Eigentümer von 2 Einheiten. S (Sohn von V) gehört eine Einheit.

Zur Versammlung erscheinen V (als Verwalter), F (Ehefrau von V) und A (anderer Sohn von V), als Vertreter von V.

S verlässt die Versammlung und ficht sämtliche Beschlüsse derselben an.

Neulich auf der Versammlung

mit Recht (LG Karlsruhe, 11 S 118/14).

- die Eigentümerversammlung ist nichtöffentlich
- ein Eigentümer, der sich selbst durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen.
- nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten
- hier ist nicht zu erkennen, dass die Beschlüsse auch im Besein von S gefasst worden wären (Kausalitätsvermutung)

und der Anwalt mittendrin...

Die Eigentümer streiten. Auf einer Versammlung wollen Eigentümer den Verwalter wiederbestellen. Andere sehen nicht unerhebliche Pflichtverletzungen und wollen dies nicht.

Die Verwaltung ruft einen Anwalt in die Versammlung. Dieser will nun die „Pro-Verwalter“ Eigentümer beraten. Die „contra-Verwalter“ Eigentümer werden für diese Zeit des Saales verwiesen. Ihr Anwalt wurde zur Versammlung gar nicht erst zugelassen.

Danach wird fortgesetzt und der Verwalter mehrheitlich wiederbestellt.

A ficht an ... rügt aber nicht, dass er zeitweise ausgesperrt war.

und der Anwalt mittendrin ...

was fatal sein könnte (LG Karlsruhe, 11 S 46/15)

- jeder Eigentümer hat das Mitwirkungsrecht an der Versammlung
- dies ist hier eklatant verletzt
- eine „Sonderversammlung“ innerhalb der WEG-Versammlung ist unzulässig

- aber: keine Nichtigkeit.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Das LG hat die Revision zugelassen und diese wird beim Bundesgerichtshof geführt.

wenn Eigentümer sich vergleichen...

Zwischen WEG und Vorverwalter herrscht Streit! In der Gerichtsverhandlung vergleicht man sich „auf Widerruf“.

Die Eigentümer beraten auf einer Versammlung. Sie beschließen, den Vergleich nicht zu widerrufen. Kurz danach ist der Vergleich rechtskräftig.

A ficht diesen Beschluss der Eigentümer an.

Das Amtsgericht hebt den Beschluss auf...

wenn Eigentümer sich vergleichen

und wird bestätigt (LG Frankfurt a.M. 2-13 S 35/13)

- dass der Vergleich inzwischen rechtskräftig geworden ist, steht einer Anfechtungsklage nicht entscheidend im Wege
- es genügt, dass die Folgen des Vergleiches auf Eigentümerenebene zum Regelungsbedarf führen können.
- maßgeblich bei der Anfechtung war....

Durchblick bei der Vollmacht

Ein Großteil der Berechtigten soll durch Vollmachten vertreten gewesen sein. Nach der Gemeinschaftsordnung ist die Vollmacht durch eine Urkunde nachzuweisen.

A hatte vor der Abstimmung verlangt, ihm Einsicht in die Vollmachten zu gewähren. Dies hatte der Versammlungsleiter abgelehnt.

A ist zudem der Meinung, weil keine Originalvollmachten vorlagen, sei der Beschluss aufzuheben.

Bekanntermaßen wird der Beschluss aufgehoben... aber warum?

Durchblick bei der Vollmacht

Nicht entscheidend:

- fehlende schriftliche Vollmacht allein macht die Vollmacht grundsätzlich nicht unwirksam. Die Schriftform ist ein Nachweiserfordernis.
- wird die Vollmacht nicht nachgewiesen, kann sie zurückgewiesen werden,
- dies kann – neben dem Versammlungsleiter - jeder Eigentümer

Hier war A die Einsicht in die Vollmachten verwehrt worden – dies begründete den Beschlussmangel

und nochmal: Durchblick bei der Vollmacht

Auf der Versammlung vertritt E einen Großteil von Stimmrechten nach MEA. Vor der Abstimmung beantragt A, die Originalvollmachten von E einzusehen. Dies wird ihm – mehrheitlich – verweigert.

Daraufhin beanstand A die Vollmachten des E und weist diese zurück, noch vor der Beschlussfassung, die dann (mit den vertretenen Stimmen) erfolgt.

A ficht den Beschluss an.

Das Amtsgericht hebt den Beschluss auf. Das Landgericht

und nochmal: Durchblick bei der Vollmacht

sieht das genauso (LG Frankfurt a.M. 2-13 S 32/13).

- die Vollmachten waren
 - gerügt
 - nicht nachgewiesen und
 - dann zurückgewiesen worden
- der Bevollmächtigte hatte auch nicht selbst von der Bevollmächtigung informiert
- damit war die Stimmabgabe ungültig
- ein Nachreichen der Vollmacht kommt nicht in Betracht

Fazit: Zurückweisung von Vollmachten protokollieren

falsches Ergebnis = Kostenlast

Die Eigentümer beschließen über eine bauliche Veränderung.
2 Eigentümer stimmen mit „Nein“, einer enthält sich.

Der Verwalter verkündet den Beschluss als angenommen.

Die Anfechtung führt zur Aufhebung... und zur Kostenlast des
Verwalters (LG Bamberg, 11 T 8/15).

Wie voll darf eine Wohnung werden?

E lässt seine in seine 80 qm-Wohnung 11 Asylbewerber einziehen.

Einige Eigentümer klagen auf Unterlassung:

- die TE erlaubt Nutzung zu Wohnzwecken
- 11 Personen beeinträchtigen über Gebühr
- pro Person sollen es mind. 10 qm sein.

Die Klage wird abgewiesen.

Wie voll darf eine Wohnung werden?

Die Klage wird abgewiesen (AG Traunstein, 319 C 1083/15).

- Belegungsanzahl für Wohnzweck unerheblich, TE ist eingehalten
- vorübergehende „Überbelegung ist zu dulden“
- nicht erkennbar, dass nicht nur vorübergehend
- tatsächliche Beeinträchtigung nicht dargelegt, sondern nur Erwartung
- keine Vorschrift, dass 10 qm je Person
- Verwaltungsrichtlinie Bayern: mind. 7 qm je Person

Hunde im Garten

Die Eigentümer beschließen:

„Hunde der Eigentümer und Mieter dürfen bis auf Widerruf auf den Rasenflächen spielen. Die Rasenflächen sind jedoch kein Hundeklo, sollten Hunde dennoch versehentlich auf dem Rasen koten, so ist dieser Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen. In keinem Fall dürfen Hunde der Bewohner Gäste oder Mitbewohner z.B. durch Anspringen belästigen.

A ficht an. Im Streit ist insbesondere, dass Hunde damit auch unangeleint auf der Wiese laufen können.

Hunde im Garten

Der Beschluss wird nicht aufgehoben (BGH, V ZR 163/14).

- keine Nichtigkeit
 - Kompetenz aus § 15 Abs. 2 WEG (Gebrauchsregelung für gemeinschaftliches Eigentum)
 - kein Verstoß gegen landesrechtlichen Leinenzwang und keine bindende Regelung in der Teilungserklärung
- ordnungsgemäße Verwaltung
 - Leinenzwang ist Frage der konkreten Umstände
 - Eigentümer können unangeleinte Hunde gestatten oder
 - angeleinte vorschreiben
 - bei Änderung der Umstände ist ein Widerruf der Erlaubnis (und umgekehrt) jederzeit möglich

Katzen im Garten

Die Eigentümer beschließen:

„ Es ist untersagt, Katzen und Hunde auf dem Gemeinschaftsgelände frei herumlaufen zu lassen, wie z.B. Treppenhäuser, Außenanlagen und Gartenanlage.

A ficht an. Bislang konnten die Katzen ohne Leine in den Garten.

Katzen im Garten

Der Beschluss wird nicht aufgehoben
(LG Frankfurt a.M., 2-09 S 11/15).

- keine Nichtigkeit
 - Gebrauchsregelung
 - kein Verstoß gegen Teilungserklärung
- ordnungsgemäße Verwaltung
 - Leinenzwang ist Frage der konkreten Umstände
 - kein Vertrauensschutz, dass kein Leinenzwang eingeführt wird.

und Mieterhunde im Haus?

M mietet eine Wohnung in einer WEG. Die Eigentümer hatten vor Jahren die Hundehaltung im Haus durch Beschluss untersagt.

Laut Mietvertrag bedarf die Tierhaltung der Zustimmung des Vermieters, V achtet nicht darauf, einen Hinweis auf die Beschlusslage dort aufzunehmen.

Nach Einzug begehrt der Mieter die Zustimmung zu einem Hund, aus therapeutischen Gründen. Vom Beschluss will er nichts gewusst haben. M klagt auf Zustimmung.

und Mieterhunde im Haus?

Problem: Was aus der WEG ist für den Mieter bindend:

- „grundbuchartige“ Eintragungen?
- ihm unbekannte Beschlüsse?
- ihm bekannte Beschlüsse?
- nur die Regelungen aus dem Mietvertrag?

Kann der Mieter tatsächlich mehr Rechte als ein Eigentümer haben?