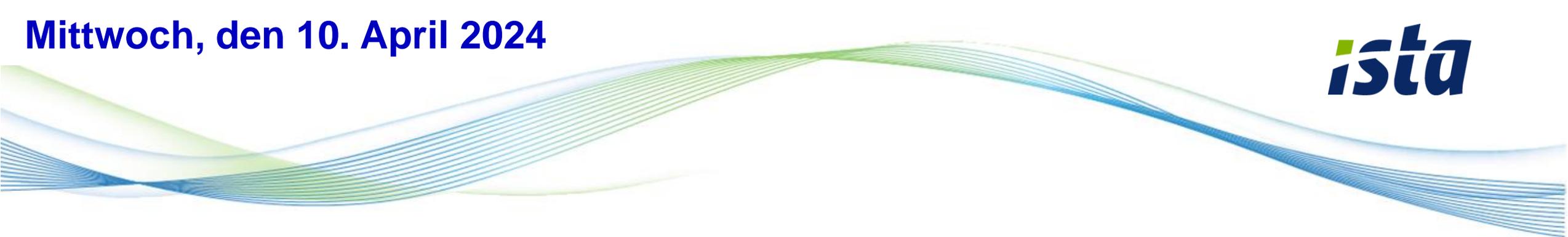


Mittwoch, den 10. April 2024

The logo for ista, consisting of the lowercase letters 'ista' in a bold, blue, sans-serif font. A small green square is positioned above the letter 'i'.A decorative graphic at the top of the slide consisting of several overlapping, wavy lines in shades of green and blue, creating a sense of movement and depth.

Verwalterseminar Dresden

Aktuelle Informationen für die Immobilienverwaltung

Rechtsprechungs-Update Miete und WEG

Aktuelles aus den Gerichtssälen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Untervermietung

Mieter M hat eine 72 qm große Drei-Zimmer-Wohnung gemietet, die er mit seiner Familie bewohnt.

Später mietet M eine 17 km entfernt liegende Doppelhaushälfte mit Garten.

Diese Mietwohnung, die direkt neben seine Arbeitsstelle liegt, hat er wegen ungünstiger Arbeitszeiten angemietet, seinen Hauptwohnsitz behält er aber bei.

Um die Miet-Doppelbelastung zu mindern, will er ein Zimmer an eine namentlich benannte Person untervermieten.

M bittet V um Erlaubnis zur Untervermietung, was V ablehnt.

M verklagt V auf Zustimmung.

V meint, dass es sich bei der Wohnung nur um den Zweitwohnsitz des M handelt. Daher scheidet ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung aus.

§ 540 BGB – Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1)

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 553 BGB – Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(2)

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.

Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

BGH, Urt. v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22 IMR 2024, 6

Dem Mieter wird die Mietsache grundsätzlich nur zum Eigengebrauch überlassen.

Jedoch kann der Wohnraummietler vom Vermieter gem. § 553 BGB die Gestattung der Untervermietung verlangen, wenn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten entsteht.

Ein Interesse des Mieters in diesem Sinne ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Als berechtigt ist dabei jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.

BGH, Urt. v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22 IMR 2024, 6

Der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist grundsätzlich als berechtigtes Interesse im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen.

Denn der Gesetzgeber hat mit der Schaffung der Norm erkennbar u. a. die Absicht verfolgt, dem Mieter eine Kostenentlastung durch eine Untervermietung zu ermöglichen.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters setzt nicht voraus, dass dieses Interesse im Wesentlichen den fortdauernden Bestand seines Hauptwohnsitzes betrifft, hiermit in Zusammenhang steht oder diesem im Gewicht gleichkommen müsse.

Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB besteht darin, dem Mieter die Wohnung zu erhalten

BGH, Urt. v. 27.9.2023 – VIII ZR 88/22 IMR 2024, 6

Schon weil der Mieter durch einen Mietvertrag nicht verpflichtet wird, in der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen, sondern es seiner freien Entscheidung überlassen ist, wo er im herkömmlichen Sinne wohnt, kann das Fortbestehen des Hauptwohnsitzes bzw. ein Zusammenhang hierzu nicht Voraussetzung für das Vorliegen des von ihr geforderten berechtigten Interesses sein.

Es kommt nicht darauf an, ob der Mieter auf die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen oder auf die Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung zwingend angewiesen ist.

My Home is my Castle

Vermieter V möchte die an Mieter M vermietete Wohnung verkaufen.

Daher teilt V den M mit, dass er beabsichtige, die Wohnung mit Kaufinteressenten zu besichtigen, benennt einige Termine und bittet den M mitzuteilen, welcher passend ist.

M erklärt, er werde Besichtigungen nicht zulassen.

Insbesondere befürchte er erhebliche Beeinträchtigungen, da er psychisch labil und das Verhältnis zu V problembehaftet sei.

V verklagt M auf Zutritt zur Wohnung.

Er verweist auf den Mietvertrag, in dem ein Besichtigungsrecht vereinbart ist.

§ 535 BGB – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1)

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.

Art. 13 GG – Unverletzlichkeit der Wohnung

(1)

Die Wohnung ist unverletzlich.

(2)

Durchsuchungen dürfen nur durch den Richter, bei Gefahr im Verzuge auch durch die in den Gesetzen vorgesehenen anderen Organe angeordnet und nur in der dort vorgeschriebenen Form durchgeführt werden.

BGH, Urt. v. 26.4.2023 - VIII ZR 420/21, NZM 2023, 542

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das alleinige Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen und die räumliche Sphäre der Wohnung steht unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG.

Jedoch ist einerseits das Eigentumsrecht des Vermieters und andererseits auch das Recht des Mieters, in den Mieträumen "in Ruhe gelassen" zu werden, gegeneinander abzuwägen.

Dabei kann sich eine vertragliche, aus § 242 BGB (Treu und Glauben) herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.

BGH, Urt. v. 26.4.2023 - VIII ZR 420/21, NZM 2023, 542

Ein solcher Grund kann beispielsweise in der gewünschten Besichtigung der Mietwohnung anlässlich ihres beabsichtigten Verkaufs mit Immobilienmaklern, Gutachtern und Kaufinteressenten liegen.

Hierzu kann auch im Rahmen des Mietvertrags eine Vereinbarung getroffen werden, die auch wirksam ist, wenn die Interessen des Mieters berücksichtigt werden.

Unbedenklich ist daher u.a. folgende Klausel:

„Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) frei.“

BGH, Urt. v. 26.4.2023 - VIII ZR 420/21, NZM 2023, 542

Zwar ist zu berücksichtigen, wenn der Mieter durch die Besichtigung der Wohnung der Gefahr schwer wiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt würde.

Soweit es um psychische Probleme aufgrund eines gestörten Verhältnisses zum Vermieter geht, ein etwa bestehendes Risiko allerdings durch den Mieter verringert oder ausgeschlossen werden, wenn sich der Mieter bei einem Betreten der Wohnung durch den Vermieter von einer Vertrauensperson bzw. einem Rechtsanwalt vertreten lässt.

My Home is my Castle II

Vermieter V möchte die Miete der an Mieter M vermieteten Wohnung erhöhen.

Da es keinen Mietspiegel gibt und V auch keine Vergleichswohnungen benennen kann, möchte er sein Verlangen nach Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete mit einem Sachverständigengutachten begründen.

Hierzu bitte V den M, einer Wohnungsbesichtigung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen zuzustimmen.

M denkt gar nicht daran.

BGH, Urt. v. 11.7.2018 - VIII ZR 190/17, IMR 2018, 393

1. Die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das auf ein Sachverständigengutachten gestützt ist, hängt in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietsache durch den Sachverständigen ab.
2. Es genügt, wenn im Gutachten Tatsachen angegeben werden, aus denen die geforderte Mieterhöhung abgeleitet wird.
3. Der Sachverständige muss eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen.

BGH, Urt. v. 28.11.2023 - VIII ZR 77/23, IMR 2024, 92

1. Den Mieter trifft eine vertragliche Nebenpflicht, dem Vermieter zusammen mit einem Sachverständigen den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, um eine Mieterhöhung vorzubereiten.
2. Zwar ist die Besichtigung der Wohnung für die Wirksamkeit eines vorprozessualen Sachverständigengutachtens nicht zwingend erforderlich, das hat aber nicht zur Folge, dass deshalb kein Besichtigungsanspruch besteht.
3. Zur Beschaffenheit der Mietsache gehört auch deren Erhaltungszustand. Dieser kann grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden

Streit mit dem Finanzamt

Der Mieter M legt dem Finanzamt die Betriebskostenabrechnung seines Vermieters V vor und begehrt die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG.

In der Betriebskostenabrechnung sind Beträge für Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst, Gartenpflege und für die Wartung der Rauchwarnmelder enthalten.

Das Finanzamt beanstandet, dass in diesen Unterlagen u. a. der Lohnanteil nicht ersichtlich sei, und lehnt daher den Ansatz der Steuerermäßigung ab.

BFH, Urt. v. 22.02.2023 - VI R 24/20, IMRRS 2023, 1262

1. Mieter können die Steuerermäßigung gem. § 35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen auch dann geltend machen, wenn sie die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen haben.
2. Eine Betriebskostenabrechnung, eine Jahresabrechnung, eine sonstige Abrechnungsunterlage oder Bescheinigung entsprechend dem Muster in Anlage 2 des BMF-Schreibens vom 09.11.2016 (BStBl. I 2016, 1213), die die wesentlichen Angaben einer Rechnung sowie einer unbaren Zahlung nach § 35a Abs. 5 Satz 3 EStG enthält, reicht vorbehaltlich sich aufdrängender Zweifel an deren Richtigkeit für die Geltendmachung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG regelmäßig aus.

Obgleich die Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung gem. § 35a EStG nicht zu den Vermieterpflichten gehört, muss die Betriebskostenabrechnung alle Details enthalten, aus denen das Finanzamt die Berechtigung des Steuerabzugs entnehmen kann.

Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben

Vermieter V hatte von Mieter M die gekündigte Wohnung mit einigen Beschädigungen zurückerhalten.

Als M seine Kautions nach 7 Monaten zurückverlangt, verweigert V deren Rückzahlung, da er mit dem ihm zustehenden Anspruch auf Ersatz der Reparaturkosten aufrechne.

§ 280 BGB - Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.

Schadensersatz statt der Leistung kann der Gläubiger nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 281, des § 282 oder des § 283 verlangen.

§ 281 BGB - Schadensersatz statt der Leistung

Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat.

BGH, Urt. v. 28.2.2018 – VIII ZR 157/17, NZM 2018, 320

Das in §§ 280 Abs. 1, 3; 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis gilt nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Hauptleistungspflichten des Mieters.

Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die Wohnung in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht.

Deren Verletzung gibt dem geschädigten Vermieter einen von einer Fristsetzung unabhängigen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB.

§ 548 BGB

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten.

Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält.

Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 215 BGB – Aufrechnung nach Eintritt der Verjährung

Die Verjährung schließt die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte.

§ 249 BGB – Art und Umfang des Schadensersatzes

Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

Ist wegen Verletzung einer Person oder wegen Beschädigung einer Sache Schadensersatz zu leisten, so kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen.

LG Berlin, Beschl. v. 24.10.2023 - 67 S 241/23, IMR 2024, 96

Es hat an einer Aufrechnungslage in unverjährter Zeit gefehlt, denn es haben sich keine zwei gleichartigen Ansprüche in Form von zwei Zahlungsansprüchen gegenübergestanden.

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters richtet sich gem. § 249 Abs. 1 BGB zunächst auf Naturalrestitution, also auf Wiederherstellung des Zustands ohne das schädigende Ereignis.

Unter den Voraussetzungen des § 249 Abs. 2 BGB kann der Gläubiger statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen.

Dieser Zahlungsanspruch bedarf jedoch zu seiner Entstehung der Ausübung durch den Gläubiger; sog. Ersetzungsbefugnis. D.h., dass der Vermieter vom ehemaligen Mieter auch tatsächlich Zahlung hätte verlangen müssen, was er in unverjährter Zeit nicht getan hat.

Erst mit der Ausübung dieses Rechts, die eine Gestaltungserklärung darstellt, tritt eine Änderung des Schuldverhältnisses ein.

Das Gleiche gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

Jedes Prinzip kann zu Tode geritten werden

Eine umfassende Sanierungsmaßnahme steht an.

Nach dem vorliegenden Angebot des Handwerkers H steht ein Kostenvolumen von rd. 60.000,00 € im Raum.

Weitere Angebote hat Verwalter V in der Kürze der Zeit nicht einholen können, die von ihm angefragten Handwerks-/Bauunternehmen haben die Abgabe von Angeboten aus Kapazitätsgründen abgelehnt bzw. haben nicht reagiert.

Eigentümer Zorngiebel ist entzückt und erhebt Anfechtungsklage.

Praxis-Tipp

Diese Bedenken- und Enthaltungshinweise gehören in das Protokoll der Versammlung

Zu Tagesordnungspunkt [...], Beschlussfassung über [...], weist der Verwalter darauf hin, dass einer positiven Beschlussfassung nach Auffassung des Verwalters folgende Umstände entgegenstehen:

Bevor die Eigentümerversammlung über die Vergabe eines technisch anspruchsvollen oder aufwändigen Instandsetzungsauftrags entscheidet, ist nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung die Beauftragung eines Bausachverständigen zur Ermittlung des Umfangs und der Ursachen der festgestellten Schäden, der zur Mangelbeseitigung erforderlichen Arbeiten, von Sanierungsalternativen sowie der voraussichtlichen Kosten erforderlich.

Zudem sind nach ständiger Rechtsprechung mindestens drei Vergleichsangebote vorzulegen, ohne welche ein Beschluss mangels tragfähiger Entscheidungsgrundlage den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Im Falle einer dies nicht berücksichtigenden Beschlussfassung besteht ein erhebliches Anfechtungs-, Prozess- und Kostenrisiko.

Auch sind die Folgen einer nachträglichen Ungültigerklärung des Beschlusses im Falle der bereits erfolgten Durchführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Praxis-Tipp: Anweisungsbeschluss

Mit Blick auf die vorstehenden Hinweise wird der Verwalter wie folgt angewiesen:

Geschäftsordnungsbeschluss Variante 1:

Die Eigentümerversammlung weist den Verwalter an, den nachfolgend zur Abstimmung stehenden Beschluss im Falle eines positiven Zustandekommens zu verkünden und ungeachtet etwaiger Beschlussklagen umgehend durchzuführen.

Geschäftsordnungsbeschluss Variante 2:

Die Eigentümerversammlung weist den Verwalter an, den nachfolgend zur Abstimmung stehenden Beschluss im Falle seines Zustandekommens erst dann durchzuführen, wenn eine vom Verwalter frühestens fünf Wochen nach dem Zeitpunkt der Beschlussfassung schriftlich nebst Beifügung eines frankierten Rückumschlags an das zuständige Amtsgericht zu richtende Anfrage ergibt, dass dort keine Beschlussklage gegen den Beschluss anhängig ist.

BGH, Urt. v. 10.2.2023 – V ZR 246/21, ZMR 2023, 725

Die Beschaffung der von den Instanzgerichten oftmals unreflektiert und apodiktisch geforderten – im Regelfall drei – Vergleichsangebote für Beschlüsse, mit denen Aufträge vergeben werden sollen, stellen Verwalter und Gemeinschaften bereits seit längerem vor Probleme.

Wurde der beim Erstbeschluss bestehende Mangel ausreichender Angebote dadurch korrigiert, dass bei der erneuten Beschlussfassung entweder genügend Angebote vorlagen oder, trotz ausreichender Anfragen, nachweislich keine weiteren Angebote zu erhalten waren, stellt dies nach Ansicht des V. Zivilsenats einen besonderen Umstand dar, der einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss rechtfertigen kann.

Das heißt aber nicht explizit, dass drei Vergleichsangebote nun ohne weiteres entbehrlich wären.

Der BGH hat (neben seiner Kritik an der Instanzrechtsprechung) ausdrücklich nur ausgesprochen, dass man den Mangel an Vergleichsangeboten durch einen Zweitbeschluss oder durch den Nachweis, dass solche nicht zu erhalten waren, heilen kann.

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 23.4.2021 - 980b C 33/20, ZMR 2021, 616

Dass es derzeit wegen der hohen Nachfrage und der Auslastung der Handwerker und Bauunternehmen für den WEG-Verwalter nicht ohne Weiteres möglich ist, mehrere Angebote von Fachfirmen einzuholen, ist dem Gericht durchaus bekannt.

Unmögliches kann bzw. Anstrengungen über das Zumutbare hinaus können nicht verlangt werden.

Jedoch hat die Beklagte im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast nicht dargetan, welche Maßnahmen die Verwaltung -rechtzeitig- vor der Versammlung ergriffen hat, um den Eigentümern eine ermessensfehlerfreie Entscheidung, die auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage basiert, zu ermöglichen.

Zudem ist nicht ersichtlich, dass die Eigentümer vor der Versammlung über den Verlauf der Bemühungen und deren Ergebnis informiert worden sind.

Es hätte konkret vorgetragen werden müssen, dass und welche Unternehmen mit welchem Ergebnis abgefragt wurden nebst einer entsprechende Dokumentation darüber.

Praxis-Tipp: Dokumentation und Information der Eigentümer

Hinweis nebst Dokumentation in der Einladung:

Die Verwaltung hat ausweislich der in Kopie beigefügten Dokumentation v. [...] insgesamt [...] Handwerksunternehmen um die Abgabe von Angeboten zu der zu TOP [...] vorgesehenen Beschlussfassung über [...] gebeten.

Ausweislich der in Kopie beigefügten E-Mails/Schreiben v. [...] haben [...] Unternehmen die Abgabe eines Angebots abgelehnt; [...] angefragte Unternehmen haben trotz Nachfrage vom [...] nicht geantwortet. Daher kann die Verwaltung zu TOP [...] lediglich die eingereichten Angebote der Firmen [...] v. [...] vorlegen.

Verhalten im Anfechtungsfall:

Im Rahmen der Klageverteidigung ist unter Bezugnahme auf die in der Einladung enthaltenen Angaben substantiiert vorzutragen, welche konkreten Bemühungen im Einzelfall mit welchem Ergebnis zur Beschaffung der Vergleichsangebote unternommen wurden. Hierzu ist Beweis anzutreten durch Vorlage der Dokumentation nebst der einzelnen Anfragen / Absagen und Zeugnis des Sachbearbeiters der Verwaltung, insbesondere zum Ausbleiben von Antworten angefragter Unternehmen.

Die Gretchenfrage: Wie viele Anfragen müssen es sein?

AG Fürth, Urt. v. 30.1.2023 – 310 C 1180/23, ZMR 2023, 578

Bei der Suche nach Konkurrenzangeboten bestehen grundsätzlich keine geografischen Grenzen; es kann sowohl regional als auch überregional sowie über Landesgrenzen hinweg nach Angeboten gefragt werden.

AG Buxtehude, Urt. v. 6.4.2023 – 31 C 324/22, ZMR 2023, 829

Ein Ansatz der Verwaltung, eine Hand voll Firmen zu kontaktieren, die in der Region ansässig sind und mit denen man bereits geschäftlichen Kontakt gehabt hat, ist nicht zu kritisieren.

Der Verwaltung kann nicht zugemutet werden, zahlenmäßig unbeschränkte Telefonate zu führen oder Schreiben zu verfassen und abzusenden, allein zu dem Zweck, später den Vorwurf einer nicht ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu vermeiden.

Das kann doch wohl nicht wahr sein

Die WEG Streitgasse fasst Beschluss zu verschiedenen Verwaltungsmaßnahmen.

Eigentümer Zorngiebel erhebt hiergegen Anfechtungsklage - und obsiegt.

In der Jahresabrechnung findet Z zu seinem Entsetzen folgende Kostenpositionen:

| <u>Rechtsstreit Z ./.</u> GdWE | <u>Gesamtkosten €</u> | <u>Verteilerschlüssel</u> | <u>Ihr Anteil €</u> |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Anwaltskosten der GdWE | 3.037,48 | 312 von 1.000 MEA | 947,69 |
| Kostenerstattung an Kläger | 4.465,48 | 312 von 1.000 MEA | 1.393,23 |
| Festgesetzte Zinsen | 30,66 | 312 von 1.000 MEA | 9,57 |

Z ist außer sich und erhebt Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Jahresabrechnung.

AG Pfaffenhofen, Urt. v. 9.3.2023 – 2 C 567/22, ZMR 2023, 589

Aufgrund der eigenen Parteistellung der GdWE als Beklagte einer Beschlussanfechtung sind grds. sämtliche Wohnungseigentümer an den Kosten der Rechtsverfolgung der Gemeinschaft zu beteiligen, und zwar unabhängig von der eigenen Parteirolle des einzelnen Eigentümers in dem Rechtsstreit.

Die Kosten eines Rechtsstreits des Verbands gehören zu den Kosten der Verwaltung, welche wiederum gern. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG auf alle Wohnungseigentümer, also auch den obsiegenden Kläger, zu verteilen sind.

Frage: Handelt es sich um Verwaltungskosten, zahlt die Rechtsschutzversicherung?

LG Rostock, Urt. v. 16.6.2023 – 1 S 109/22, ZWE 2023, 369

Der im Anfechtungsprozess obsiegende Kläger ist im Rahmen der Jahresabrechnung nicht an den Kosten des Rechtsstreits zu beteiligen.

Auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist der Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung zu beachten.

Revision zum BGH zugelassen und anhängig: BGH - V ZR 129/23

Wir drehen an der Kostenschraube

Die Tiefgarage der Wohnanlage Neidgasse weist neben „einfachen“ PKW-Stellplätzen auch einige Mehrfachparkeranlagen (Duplexparker) auf, an denen jeweils Teileigentum begründet ist.

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Kosten der Tiefgarage von sämtlichen Stellplatzeigentümern gemeinschaftlich nach MEA getragen werden.

Die Eigentümerversammlung beschließt:

„Ab dem 1.1.2024 werden die nur für die Mehrfachparker anfallenden Betriebs- und Erhaltungskosten unter Freistellung der übrigen Teileigentümer nur von den Teileigentümern der Mehrfachparker, untereinander nach der Anzahl der Stellflächen, getragen.“

§ 16 Abs. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist denkbar weit gefasst, da der Beschlusskompetenz (nahezu) alle Kostenarten unterfallen, auch die Kosten für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die Beschlusskompetenz besteht auch grundsätzlich unabhängig davon, ob der gesetzliche Kostenverteilerschlüssel gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG (Miteigentumsanteile), ein vormals beschlossener oder ein in der Gemeinschaftsordnung vereinbarter Umlageschlüssel geändert werden soll.

Zudem besteht die Möglichkeit der Änderung der Kostenumlage sowohl für den Einzelfall als auch für eine generelle Regelung.

BGH, Urt. v. 20.10.2020 – V ZR 282/19, ZMR 2021, 136
BGH, Beschl. v. 27.9.2007 - V ZB 83/07, NZM 2007, 886

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Gestaltung von Kostenverteilerschlüsseln möglichst flexibel zu handhaben sein.

Deren Änderung bedarf daher grundsätzlich weder eines sachlichen Grundes noch des Umstands, dass der zu ändernde bisherige Verteilerschlüssel unbrauchbar, unpraktikabel oder unbillig gewesen wäre.

Zudem hat jeder Umlageschlüssel Vor- und Nachteile und kann zu einer Verteilung führen, die den tatsächlichen Vorteilen der Nutzung oder der Kostenverursachung nicht entspricht.

Daher dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, da sich jede Änderung zwangsläufig auf die Kostenlast einzelner Wohnungseigentümers auswirkt.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG räumt den Wohnungseigentümern einen denkbar weiten Gestaltungsspielraum bei der Änderung von Kostenverteilerschlüsseln ein, der lediglich durch das Willkürverbot begrenzt wird.

AG Königswinter, Urt. v. 8.2.2022 – 31 C 6/21, ZMR 2023, 425

Wie jeder Beschluss, muss sich auch der Beschluss über einen neuen Kostenverteilerschlüssel an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen.

Auch wenn im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ein denkbar weiter Ermessensspielraum besteht, bildet das Willkürverbot eine Grenze.

Basiert die neu zu beschließende Kostenverteilung nicht auf sachlichen Erwägungen, wie etwa einem besonderen Gebrauchs- oder Nutzungsvorteil zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, mit dem deren Kostenmehrbelastung begründet werden kann, ist der Beschluss willkürlich und rechtswidrig.

AG Erfurt, Urt. v. 22.6.2022 – 5 C 1260/21, ZMR 2022, 826
Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 146
Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 47 f.

Eine von der Instanzrechtsprechung und der Literatur vertretene Auffassung steht (unter Berufung auf die noch zum alten Recht ergangene Rechtsprechung des BGH zum „Mehrbelastungsverbot“ bei der Änderung der Kostenverteilung aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel) auf dem Standpunkt, dass ein Beschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, der Eigentümer zur (erstmaligen) Tragung von Kosten verpflichtet, die sie zuvor nicht tragen mussten, mangels Beschlusskompetenz nichtig ist, ebenso wie ein Beschluss, der Wohnungseigentümer von der Tragung von Kosten freistellt, die sie zuvor zu tragen hatten (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 1.6.2012 - V ZR 225/11, ZMR 2012, 709).

AG Ulm, Urt. v. 17.3.2022 – 11 C 28/21, ZMR 2022, 514
AG Hannover, Urt. v. 20.9.2022 – 482 C 5657/21, ZMR 2023, 1011
AG Neuss, Urt. v. 13.5.2022 – 82 C 2432/21, ZMR 2023, 587
Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 66

Die andere in der Instanzrechtsprechung und in der Literatur vertretene Auffassung steht allerdings auf dem Standpunkt, dass es möglich ist, durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung zur Kostentragung verpflichtete Eigentümer durch eine Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG erstmalig von der Tragung dieser Kosten zu befreien.

Es entspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und stelle eine angemessene Kostenverteilung dar, wenn nur die ausschließlich Nutzungsberechtigten auch die insoweit entstehenden Kosten zu tragen haben.

Insbesondere können sich die Eigentümer der Duplex-Parker nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Regelung der Gemeinschaftsordnung widerspreche, da eine solche Abweichung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gerade ermöglicht wurde.

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, BeckRS 2024, 5451

1.

Der Beschluss über die Verteilung der für die Doppelparker anfallenden Kosten ist weder nichtig noch anfechtbar.

Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.

Das gilt - entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Ansicht - auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Dieses im Vergleich zur vorherigen Rechtslage weite Verständnis ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut und steht mit dem gesetzgeberischen Ziel der Regelung in Einklang.

2.
Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt. Daran gemessen ist der Beschluss nicht zu beanstanden.

Wir drehen an der Kostenschraube II

Alle Fenster im räumlichen Bereich der einzelnen Wohneinheiten sind in etwa gleich alt und weisen einen identischen Erhaltungszustand auf. Die einzelnen Wohnungen sind mit Blick auf Art und Anzahl der Fenster vergleichbar.

Da Eigentümer Streitgibel die Instandsetzung der Fenster im Bereich seiner Wohnung durch und auf Kosten der Gemeinschaft verlangt, beschließt die Eigentümerversammlung:

Die Fenster im Bereich der Wohnung des Eigentümers S werden durch die Gemeinschaft auf der Grundlage des Angebots der Fa. X vom 22.1.2023 zu Kosten von 54.000,00 € ausgetauscht.

Die Kosten der Maßnahme trägt der Eigentümer S alleine.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 31.5.2023 – 2-13 S 91/22, ZMR 2023, 912

Der Beschluss hält dem denkbar weit eingeräumten Ermessensspielraum der Eigentümer stand.

Bestehen besondere Gebrauchs- oder Nutzungsvorteile zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, was bei im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenstern angenommen werden kann, so kann eine entsprechende Kostenverteilung beschlossen werden.

Eine solche Differenzierung ist auch nicht willkürlich, sondern entspricht dem naheliegenden Ansatz, dass diese Bauteile der Einwirkung durch die Wohnungseigentümer in höherem Maße als das sonstige Gemeinschaftseigentum ausgesetzt sind.

Dass einzelne Maßnahmen an Bauteilen in nicht amortisierter Zeit in der Vergangenheit noch auf Gemeinschaftskosten durchgeführt worden sind, führt nicht dazu, dass damit in Zukunft abweichende Beschlüsse ausgeschlossen wären.

Die Willkürgrenze ist deutlich nicht erreicht.

LG Stuttgart, Urt. v. 20.7.2022 – 10 S 41/21, ZMR 2022, 824

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, warum ein einzelner Sondereigentümer die Kosten für die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum alleine tragen soll, während es für die übrigen Wohnungseigentümer für identische Fälle (zunächst) bei der bisherigen Regelung verbleibt, wird der Gleichbehandlungsgrundsatz bereits dann verletzt, wenn der einzelne Eigentümer gegenüber den übrigen Eigentümern durch einen Einzelfallbeschluss zurückgesetzt wird.

Der betroffene Eigentümer muss sich nicht darauf verweisen lassen, spätere Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz anfechten zu müssen, er kann bereits den ihn betreffenden Einzelfallbeschluss anfechten.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 30.3.2023 – 2-13 S 15/22, ZWE 2023, 320

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird erst dann verletzt, wenn in einem späteren identischen Fall der Beschluss gefasst wird, dass die Kosten der Maßnahme von allen Eigentümern getragen werden sollen.

Dies verweist den vom Einzelfallbeschluss betroffenen Eigentümer auf die (zukünftige) Anfechtung eines Folgebeschlusses, der dies missachtet.

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 87/23, BeckRS 2024, 5458

Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Er berücksichtigt im Hinblick auf die allein im Bereich des Sondereigentums des Klägers befindlichen Fenster die Gebrauchsmöglichkeit des Klägers.

Der Beschluss entspricht auch insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den Austausch der Fenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle zu treffen.

Wenn die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme beschließen, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.

Die Kegelbahn als Achterbahn für den Verwalter

Die WEG Streitgasse fasst 2021 Beschluss über die Sanierung des Daches eines Nebengebäudes (Kegelbahn). Dabei wird beschlossen, dass E, Eigentümer des Nebengebäudes, die Kosten alleine tragen soll.

E erhebt Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss.

Während der Anfechtungsprozess läuft, wird 2022 Beschluss zur Jahresabrechnung 2021 gefasst; der Beschluss erwächst in Bestandskraft; auf E entfällt eine hohe Nachzahlung.

2023 wird der Beschluss über Verteilerschlüsseländerung rechtskräftig für ungültig erklärt.

E meint, er müsse die Nachzahlung nicht leisten und beruft sich auf das Urteil.

Die GdWE beruft sich auf die Bestandskraft der Jahresabrechnung.

BGH, Urt. v. 16.6.2023 - V ZR 251/21, ZWE 2023, 416

Wird ein Beschluss über eine Änderung der Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch eine bereits bestandskräftig beschlossene Jahresabrechnung, die unter Verwendung des später für ungültig erklärten geänderten Kostenverteilerschlüssels erstellt wurde, nach Treu und Glauben rückwirkend korrigieren und neu beschließen.

Bis dahin ist von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung abzusehen.

Offene Fragen:

Was gilt, wenn während des laufenden Anfechtungsverfahrens die Abrechnungen für mehrere Jahre beschlossen werden (müssen)? Sind dann die Abrechnungen mehrerer Jahre rückwirkend zu korrigieren (Eigentümerwechsel)? Dürfen die Abrechnungsergebnisse dann jahrelang nicht eingefordert (und Guthaben nicht ausgezahlt) werden?

Steht diesem Ergebnis dann nicht auch auf Seiten der GdWE Treu und Glauben entgegen?

Kann der betroffene Eigentümer die Jahresabrechnung(en) wirklich nicht anfechten?

Es wäre doch möglich, unter Hinweis auf den schwebenden Anfechtungsrechtsstreit bezüglich der Verteilerschlüsseländerung Verfahrensaussetzung zu beantragen?