

Rayermann Immobilien Management GmbH

Seminar für Beiräte und Vermieter 2013

Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentum

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nutzung des Sondereigentums

Der BGH als Kinderfeind?

Die Mieterin M der Eigentumswohnung des E betreibt eine Kindertagespflegestelle und betreut regelmäßig mehr als 7 Kinder. Die Eigentümerin der direkt darunter liegenden Wohnung B beklagt erhebliche Belästigungen. Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass die Nutzung der Wohnung zu anderen als zu Wohnzwecken der Zustimmung des Verwalters bedarf und mit Auflagen versehen werden kann. Weder M, noch E kümmern sich um die Zustimmung des Verwalters. Die ETV beschließt, die Nutzung zu untersagen – schließlich klagt B auf Unterlassung.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 204/11

Auch ohne ausdrücklichem Verbot in der Gemeinschaftsordnung ergibt sich aus der Nutzungszweckbestimmung in der Teilungserklärung, dass eine als „Wohnung“ oder „Eigentumswohnung“ deklarierte Sondereigentumseinheit grundsätzlich nur zu reinen Wohnzwecken genutzt werden darf. Aus der Bezeichnung von Räumen als Wohnungseigentum oder Wohnung folgt, dass das Wohneigentum zum Wohnen bestimmt ist und sich eine ordnungsmäßige Nutzung nach diesem Zweck zu richten hat.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 15.1.2010 – V ZR 72/09

Die Nutzung eines Wohnungseigentums als Wohnung bedeutet, dass die betreffende Sondereigentumseinheit in erster Linie der Nutzung als Lebensmittelpunkt des Eigentümers oder sonstigen Wohnungsnutzers dient. Der Begriff des Wohnens ist aber nicht allzu eng auszulegen. Nicht nur eine langfristige Nutzung ist gemeint; auch ein Feriengast oder Geschäftsreisender „wohnt“ in einer angemieteten Wohnung, wenn eben auch nur kurz. Dass Kurzmieter weniger rücksichtsvoll seien, eine Sicherheitsgefahr darstellten oder die Eigenart der Wohnanlage änderten, könne nicht pauschal unterstellt werden.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 204/11

Dabei stellt sich die Frage, ob im Rahmen einer Wohnnutzung nicht auch die Betreuung von Kleinkindern inbegriffen ist. Denn zum Wohnen gehört schließlich auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 204/11

Allerdings kann auch eine abweichende Nutzung der Eigentumswohnung, sogar eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, erlaubt sein.

Dies setzt jedoch voraus, dass die abweichende Nutzungsart bei typisierender Betrachtungsweise keine größeren Störungen anderer Bewohner im Hause hervorruft, als die Störungen, die durch eine (erlaubte) Wohnnutzung ohnehin auftreten würden.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 204/11

Dies muss indes nicht entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung zulässigerweise anstelle des Verwalters über die Erteilung einer Zustimmung zur abweichenden Nutzungsart entschieden und diese verweigert hat.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.11.2011 - V ZR 166/10

Haben die Wohnungseigentümer die Entscheidung über eine an sich von dem Verwalter gemäß Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung zu erteilende Zustimmung an sich gezogen und beschlossen, sie zu verweigern, sind sie und nicht der Verwalter für die Klage auf Erteilung der Zustimmung passivlegitimiert.

Dies gilt auch dann, wenn sie den Verwalter durch Beschluss angewiesen haben, die Zustimmung selbst zu verweigern.

Nutzung des Sondereigentums

BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 204/11

Die Eigentümerversammlung hat somit zulässigerweise anstelle des Verwalters über die Erteilung einer Zustimmung zur abweichenden Nutzungsart entschieden und diese verweigert. Dieser Negativbeschluss entfaltet indes keine Sperrwirkung, so dass es dem Eigentümer unbenommen bleibt, einen neuerlichen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung (gegebenenfalls unter Auflagen) zu beantragen.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Es kann nur einen geben...

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage bestimmt, dass sich jeder Eigentümer durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Eigentümer vertreten lassen kann. Eigentümer E erteilt Verwalter V Vollmacht für die Eigentümerversammlung am 3.7.2012. In dieser Versammlung legt Eigentümer Q ebenfalls eine Vollmacht des E vor. Rechtslage?

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 30.3.2012 – V ZR 178/11

Bei der gebotenen nächstliegenden Auslegung der Bestimmung nach dem Wortlaut lässt sich der Regelung nicht entnehmen, dass aus dem beschränkten Kreis der als Vertreter in Betracht kommenden Personen stets nur eine zu bevollmächtigen ist. Die gleichzeitige Bevollmächtigung mehrerer Personen ist daher zulässig.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 30.3.2012 – V ZR 178/11

Mehrere Bevollmächtigte müssen sich untereinander einigen, wie abgestimmt wird, da lediglich eine Stimme, wenn auch durch mehrere, vertreten wird.

Analogie zu § 25 Abs. 2 S. 2 WEG:
„Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.“

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Babylonische Verwirrung

Die Gemeinschaftsordnung der WEG (10 Einheiten) regelt, dass für das Stimmrecht in der Versammlung die Anzahl der Einheiten (Objektprinzip) maßgebend ist.

In der Eigentümerversammlung erscheint der Ihnen bis dato vollkommen unbekannte Herr M und erklärt, dass er der Eigentümer der soeben durch Unterteilung des Ladenlokals 1 in Laden 1A und Laden 1B neu entstandenen Einheit 1B ist.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 1.10.2004 - V ZR 210/03

Jeder Wohnungseigentümer ist mangels entgegengesetzlicher Vereinbarung berechtigt, auch ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Wohnungseigentum in mehrere in sich abgeschlossene Raumeinheiten zu unterteilen und diese zu veräußern, sofern dadurch nicht in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer (etwa durch eine abweichende Nutzungsart oder bauliche Veränderungen) eingegriffen wird.

Stimmrecht in der Eigentümersammlung

BGH, Urt. v. 27.4.2012 – V ZR 211/11

Die nachträgliche Aufteilung und Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts darf nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte führen, da hierdurch in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer eingegriffen würde. Daher bleiben die Stimmrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft im Falle vereinbarten Kopf- oder Objektstimmrecht unverändert; das Stimmrecht des unterteilten Objekts wird aufgespalten.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 27.4.2012 – V ZR 211/11

Das bestehende Stimmrecht ist wegen der Selbständigkeit der neu geschaffenen Einheiten von deren Erwerbern nach Bruchteilen und nicht analog § 25 Abs. 5 WEG zur gesamten Hand auszuüben.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Und noch einer oben drauf...

In der Eigentümerversammlung kommt es zu einer „Kampfabstimmung“, die mittels Stimmzetteln durchgeführt wird. Dabei werden die eingesammelten Stimmzettel von dem hierzu bestimmten Beirat B geöffnet und die Stimmen mittels Beamer in eine Tabelle eingetragen. Als erkennbar wird, dass die NEIN-Stimmen überwiegen werden, fordern A und B ihre noch nicht ausgezählten Stimmzettel zurück und ändern diese von „NEIN“ auf jeweils „JA“.

Daraufhin kommt der Beschluss zustande.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 13.7.2012 – V ZR 54/11

Da die Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung wie die Abgabe einer Willenserklärung zu behandeln ist, kann die Stimmabgabe grundsätzlich widerrufen und auch angefochten werden.

Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

BGH, Urt. v. 13.7.2012 – V ZR 54/11

Allerdings wird die Stimmabgabe wie eine Willenserklärung gem. § 130 Abs. 1 BGB mit dem Zugang wirksam und bindend, weshalb ein Widerruf ab diesem Zeitpunkt ausscheidet. Dabei kommt es für den Zeitpunkt des Zugangs nicht auf die Abgabe der letzten Stimme bzw. den Zeitpunkt der Verkündung, sondern auf den Zeitpunkt des Zugangs beim Versammlungsleiter bzw. bei der Person an, die bestimmungsgemäß die Stimmen entgegennimmt.

Darlehensfinanzierung

Geld von der Bank

Die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Streitweg 13 beschließt gegen die Stimme des Q, die Kosten der Fassadensanierung mangels ausreichender Mittel der Rücklage durch die Aufnahme eines zinsverbilligten Darlehens der KfW über den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer bei der X-Bank zu finanzieren.

Q ficht den Beschluss an.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 28.9.2012 – V ZR 251/11

Die Befugnis der Wohnungseigentümer, den Finanzbedarf der Wohnungseigentümergeinschaft auch durch Aufnahme nicht nur kurzfristiger Darlehen zu decken, ergibt sich zwar nicht ausdrücklich aus dem WEG, wird von diesem aber vorausgesetzt.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 28.9.2012 – V ZR 251/11

Daher kann die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines Darlehens über den rechtsfähigen Verband entscheiden.

Dann ist ja alles klar!

