

BRANCHENTREFF FOKUS IMMOBILIE:

Aktuelle Entscheidungen des BGH aus 2015 zum Miet- und WEG Recht mit Bedeutung für die Verwaltungspraxis

Vortrag von Dr. Norbert Kissel, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei Speiser & Kissel, Kreuznacher Straße 30, 60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069/71 91 86 0; Fax. 069-71 91 86 10; www.speiser-kissel.de

Die Entscheidungen im Überblick

1. Fehler bei der Verwalterbestellung

BGH, Urteil vom 27.02.2015 (Az.: V ZR 114/14)

2. Zweiterwerber kein Mitglied der werdenden WEG

BGH, Urteil vom 24.07.2015 (Az.: V ZR 167/14)

3. Kopfstimmprinzip kann abbedungen werden

BGH, Urteil vom 10.07.2015 (Az.: V ZR 198/14)

4. Beschlüsse zu Rauchwarnmeldern

BGH, Urteil vom 17.06.2015 (Az.: V ZR 216/14; V ZR 290/14)

5. Die WEG als Verbraucher

BGH, Urteil vom 25.03.2015 (Az.: V ZR 243/13)

6. Verjährung/Verwirkung eines Anspruchs auf Unterlassung zweckwidriger Nutzung

BGH, Urteil vom 08.05.2015 (Az.: V ZR 178/14)

7. Versäumung der Anfechtungsfrist

BGH, Urteil vom 10.07.2015 (Az.: V ZR 2/14; V ZR 154/14)

8. Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag

BGH, Urteil vom 27.02.2015 (Az.: V ZR 242/13; V ZR 185/14)

9. Hundehaltung und Leinenzwang

BGH, Urteil vom 08.05.2015 (Az.: V ZR 163/14)

10. Trennung von Instandhaltungsrücklagen

BGH, Urteil vom 17.04.2015 (Az.: V ZR 12/14)

11. Gewährleistungsrechte beim Kauf gebrauchter Eigentumswohnung

BGH, Urteil vom 24.07.2015 (Az.: V ZR 167/14)

12. Trittschallwert bei Austausch Teppichboden durch Parkett

BGH, Urteil vom 27.02.2015 (Az.: V ZR 73/14)

1. Fehler bei der Verwalterbestellung

I. Sachverhalt

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestellt Sie zu Ihrem Verwalter und fasst zudem einen Beschluss, wonach der Verwaltungsbeirat das Mandat erhält, mit Ihnen über die Inhalte des neuen Verwaltervertrages zu verhandeln. Ein Eigentümer erhebt Anfechtungsklage, da der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde.

II. Wir wissen:

Ob die Bestellung des Verwalters auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sie zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem die Eckpunkte des Verwaltervertrages noch nicht feststehen, war bislang umstritten und vom BGH 2012 (Urteil vom 22.06.2012, Az.: V ZR 190/11) offen gelassen worden.

III. BGH neu (Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 114/14):

Die Anfechtungsklage hatte Erfolg.

Der BGH hat entschieden, dass die Bestellung eines Verwalters grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn in der selben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn es sich nicht um eine Erstbestellung, sondern eine Wiederbestellung des amtierenden Verwalters handelt und der Sachverhalt unverändert geblieben ist. Aber auch in einem solchen Fall müssen die Wohnungseigentümer bei der Bestellung wissen, worauf sie sich einlassen. Ausreichend ist es, wenn sich aus den Gesamtumständen ergibt, dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen (insbesondere der Vergütung) weiter tätig sein wird. Hinsichtlich der Laufzeit des Vertrags können die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass diese der Üblichkeit entsprechend mit dem Beststellungszeitraum übereinstimmen soll.

IV. Praxistipp:

Bei der erstmaligen Bestellung eines Verwalters ist die Festlegung der wesentlichen vertraglichen Eckpunkte erforderlich, weil mehrere Angebote einzuholen sind und dazu ein Vergleich der Konditionen möglich gemacht werden muss. Das bedeutet nicht, dass die WEG den günstigsten Anbieter wählen müsste. Sie braucht aber eine ausreichende Tatsachengrundlage für eine Entscheidung. Bei einer Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ist ein Angebotsvergleich nicht erforderlich, wenn der Sachverhalt unverändert ist. Dennoch empfiehlt es sich auch dann über die Konditionen zugleich einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

2. Zweiterwerber kein Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft

I. Sachverhalt

Was ist, wenn ein Käufer nicht vom teilenden Eigentümer, sondern von einem Erwerber seinerseits den vorgemerkten Auflassungsanspruch erwirbt? Darf der Käufer an der Eigentümerversammlung mit Stimmrecht teilnehmen?

II. Wir wissen:

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist in der Entstehungsphase einer WEG im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbern eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten, sobald Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbssposition besitzen und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs der Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran haben, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnungsanlage vorzeitig auszuüben. Wer Besitz und Auflassungsvormerkung unmittelbar vom teilenden Eigentümer erlangt, ist werdender Wohnungseigentümer, der einerseits Mitwirkungsrecht, d.h. Stimmrechte in der Versammlung hat und andererseits auch schon gemäß § 16 II WEG Kosten und Lasten tragen muss.

III. BGH neu (Urteil vom 24.07.2015, Az.: V ZR 275/14):

Der BGH hat zum hier vorliegenden Sachverhalt des Zweiterwerbs entschieden, dass ein Ersterwerber als werdender Wohnungseigentümer auch dann Mitglied des Verbandes bleibt, wenn er die Einheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruches und der Besitzübertragung veräußert. Der Zweiterwerber ist also nicht als werdender Wohnungseigentümer anzusehen. Begründung: Ein Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, welcher statt des Eigentums nur den Anspruch auf Auflassung übertragen kann, vermag keine stärkere Rechtsstellung zu vermitteln, als der vollberechtigte Eigentümer. Überdies ist es den Vertragsparteien bei der Übertragung des Auflassungsanspruchs möglich, die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte und die Tragung der Lasten und Kosten durch eine interne Vertragsgestaltung zu regeln. Schließlich vollzieht sich die Abtretung des Auflassungsanspruchs außerhalb des Grundbuchs und ist für den Rechtsverkehr nicht erkennbar.

IV. Praxistipp:

Der Verwalter muss hinsichtlich der Stimmrechte in der Eigentümerversammlung und der Pflichten der Anwesenden vorab klären, ob er es mit einem Ersterwerber zu tun hat, welcher im Besitz der Wohnung ist und eine Auflassungsvormerkung hat, d.h. werdender Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten ist oder ob er nur einen Zweiterwerber begrüßen kann, welcher nach der obigen Rechtsprechung des BGH noch nicht diesem gleichgestellt ist, d.h. weder haftet, noch - falls keine Vollmacht vorgelegt wird - Teilnahme- und Stimmrechte hat.

3. Kopfstimmprinzip kann abbedungen werden

I. Sachverhalt

Bei Abstimmung in der Eigentümerversammlung kommt es entscheidend darauf an, wonach sich die Stimmenanteile innerhalb der WEG richten und welcher Eigentümer über welchen Stimmenanteil verfügt. Vorliegend hatte der BGH über den Fall einer WEG bestehend aus 3 Wohnungen zu entscheiden, wonach durch Beschluss die Verteilung der Kosten und Lasten der Gemeinschaft neu geregelt werden sollten. Nach der Teilungserklärung hatte bei der Abstimmung über diesen Beschluss jede Wohneinheit eine Stimme. Auf der Eigentümerversammlung war der Eigentümer von zwei Wohnungen durch den Verwalter vertreten, welcher den weiteren anwesenden Eigentümer der verbleibenden dritten Wohnung bei der Beschlussfassung bezüglich einer Neuverteilung der Kosten für Treppenhausreinigung und Müllabfuhr - zukünftig nach Wohnungen und nicht mehr nach Anteilen - überstimmte. Der überstimmte Eigentümer legte Anfechtungsklage ein und rügte einen Verstoß gegen das Kopfstimmprinzip.

II. Wir wissen:

Bei Abstimmung in der Eigentümerversammlung ist entscheidend, wonach sich die Stimmenanteile richten und welcher Eigentümer über welchen Stimmenanteil verfügt. § 25 II 1 WEG geht grundsätzlich vom gesetzlichen Kopfstimmrecht aus, d.h. jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Wie viele Wohnungen dem einzelnen Eigentümer gehören oder wie groß sein Miteigentumsanteil ist, spielt hierbei keine Rolle. Anders hier die Regelung in der Teilungserklärung (1 Stimme pro Einheit, nicht pro Kopf).

III. BGH neu (Urteil vom 10.07.2015, Az.: V ZR 198/14):

Der BGH kam zum Schluss, dass das in § 25 II 1 WEG festgelegte Kopfstimmprinzip durch die Regelung in der Teilungserklärung wirksam abbedungen wurde. § 10 II 2 WEG erlaube grundsätzlich eine solche Regelung in der Teilungserklärung. Das Kopfstimmprinzip sei vom Gesetzgeber nicht zwingend vorgeschrieben worden. Eine vereinbarte Abweichung vom Kopfstimmprinzip gelte dann aber auch, wenn nach § 16 III WEG der Kostenverteilungsschlüssel geändert werden soll.

IV. Praxistipp:

Neben dem gesetzlichen Kopfstimmrecht ist als vereinbartes Stimmrechtsprinzip das Wertprinzip (Abstimmung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) oder auch das Objektprinzip (jede Einheit gibt eine Stimme) anerkannt. Gerade in kleinen Wohnungseigentümergeinschaften mit wenigen Eigentümern sollten Eigentümern also schon beim Erwerb der Wohnung darauf achten, ob das Kopfstimmprinzip gilt oder ob es in der Teilungserklärung abbedungen wurde und eine Änderung dann eben auch nur einheitlich mit Zustimmung aller Eigentümer herbeigeführt werden könnte. Steht im Übrigen Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu (Eheleute) können sie ein Stimmrecht auch nur einheitlich ausüben. In der Praxis wird gelegentlich nicht darauf geachtet, dass manchmal nur ein Ehegatte erscheint, welcher aber genau genommen sein Stimmrecht nur ausüben darf, wenn er auch eine entsprechende Vollmacht seines Partners vorlegen kann.

4. Beschlüsse zu Rauchwarnmeldern

I. Sachverhalt

Eine WEG beabsichtigt den Abschluss eines Kauf- und Servicevertrages über Rauchwarnmelder, um einer Verpflichtung aus der Landesbauordnung nachzukommen, wonach bis spätestens 31.12.2017 (Bayern) bzw. 31.12.2020 (Thüringen) in Schlafräumen, Kinderzimmern, sowie Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder anzubringen ist, damit Brandrauch frühzeitig erkannt wird. Die Eigentümer bereits vorhandener Wohnungen sind nach der Landesbauordnung verpflichtet, die Räume entsprechend auszustatten, wobei die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft den unmittelbaren Besitzern obliegt, wenn nicht der Eigentümer diese übernimmt.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft will nun im Rahmen der dem rechtsfähigen Verband obliegenden Verpflichtung gemäß § 10 VI 3 WEG einen Beschluss über einen Kauf- und Servicevertrag "aus einer Hand" herbeiführen. Ein Wohnungseigentümer hat bereits im Vorfeld seinen Widerstand angekündigt, da er erst kürzlich selbst entsprechende Rauchwarnmelder auf eigene Kosten angeschafft hat.

II. Wir wissen:

Der BGH hat bereits mit Urteil vom 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11 entschieden, dass Wohnungseigentümer den Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen mit Mehrheit beschließen können, wenn das Landesrecht - wie in Bayern oder Thüringen - eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht werden, stehen dabei nicht im Sondereigentum. Inwieweit die Eigentümer bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssen, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, ist nach der Entscheidung des BGH vom 08.02.2013 eine Frage der "ordnungsgemäßen Verwaltung".

III. BGH neu (Urteile vom 17.06.2015, Az.: VIII ZR 216/14, VIII ZR 290/14):

In zwei aktuellen Entscheidungen vom 17.06.2015 hat der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat nunmehr entschieden, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit führt, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Der Mieter sei zur Duldung entsprechender Einbauten verpflichtet, selbst wenn er schon einen eigenen Rauchwarnmelder angebracht hat, den er auch weiterhin - daneben - nutzen kann (Az.: VIII ZR 216/14, VIII ZR 290/14).

IV. Praxistipp

Dieses Urteil ist nicht nur für die Mietverwaltung, sondern auch für die WEG Verwaltung bedeutsam. So hat das Landgericht Düsseldorf in einer aktuellen Entscheidung vom 01.07.2015 entschieden, dass

angesichts der neuen Urteile des BGH zum Mietrecht auch der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft einheitlich alle Wohnungseigentumseinheiten mit Rauchwarnmeldern ausstatten darf, selbst wenn einzelne Eigentümer bereits selbstständig Geräte montiert haben sollten (LG Düsseldorf, Az.: 25 S 167/14, in ZMR 2015, 80; vgl. auch: LG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2015, Az.: 11 S 109/14: sieht Beschluss über Installation von Rauchwarnmeldern als gemeinschaftsbezogene Pflicht; ZMR 2015, S. 780).

Es dürfte sich dennoch auch weiterhin im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 08.02.2013 empfehlen, sich im Rahmen der Beschlussfassung mit den Belangen abweichender Eigentümer auseinanderzusetzen und zu begründen, warum man entsprechend der Empfehlung des BGH vom 17.06.2015 (VIII. Senat) einem Vertrag "aus einer Hand" abschließt (Vorteile: Fachkundige, jährliche Überprüfung, keine Gefahr von Einschränkungen des Versicherungsschutzes, Möglichkeit der Übertragung auf einzelne Eigentümer nur durch Vereinbarung, bei Verletzung der Pflichten zu regelmäßiger Kontrolle und Wartung finanzkräftiger Haftungsgegner, Vollwartungsvertrag wegen Austauschpflicht nach 10 Jahren, Umlagefähigkeit der Kosten auf Mieter (LG Magdeburg, Urteil vom 27.09.2011, Az.: 1 S 171/11)).

5. Die WEG als Verbraucher

I. Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümergeinschaft, welche aus neun Gewerbeeinheiten und einer Wohnung besteht, hat einen Gaslieferungsvertrag abgeschlossen wonach sich der Arbeitspreis für Gas entsprechend der Preisentwicklung für leichtes Heizöl ändert. Solche sogenannten Spannungsklauseln hat der BGH gegenüber Verbrauchern wegen unangemessener Benachteiligung des Kunden bereits 2010 für unwirksam gehalten, da nicht gewährleistet sei, dass der geschuldete Preis mit dem jeweiligen Marktpreis für die zu erbringende Leistung übereinstimmt, d.h. sich die Preise für Gas und Öl in gleicher Weise entwickeln. Der Verwalter argumentierte, dass sich die von ihm geführte Wohnungseigentümergeinschaft ebenfalls auf Verbraucherrechte berufen kann.

II. Wir wissen:

Bislang war in der Rechtsprechung umstritten, ob es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB handelt. Ausgeschlossen wurde dies, soweit an der Wohnungseigentümergeinschaft nur Unternehmer als Eigentümer beteiligt sind (Beispiel: Teileigentum am Flughafen). Im Übrigen war strittig, ob zur Klärung dieser Frage (Verbraucher oder Unternehmer) auf die Vertretung durch eine gegebenenfalls vollkaufmännische Verwaltung, auf die Größe der Wohnungseigentümergeinschaft oder auf die Frage abgestellt werden kann, ob bzw. wie viele Privatparteien beteiligt sind.

III. BGH neu (Beschluss vom 25.03.2015, Az.: VIII ZR 243/13):

Der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat am 25.03.2015 durch Beschluss entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucherin zu behandeln ist, sofern an ihr nicht nur Unternehmer beteiligt sind. Dabei kommt es - anders wie etwa bei der BGB- Gesellschaft - auch nicht auf den Zweck des Geschäfts an, da die Wohnungseigentümergeinschaft nicht durch freiwilligen Zusammenschluss, sondern als zwingende Folge der Mitgliedschaft im teilrechtsfähigen Verband entsteht. Dies entspricht auch dem Haftungssystem, da der einzelne Wohnungseigentümer nach § 10 VIII WEG bekanntlich anteilig für Verbindlichkeiten des Verbandes einstehen muss. Damit ist aber auch für die Frage der Verbrauchereigenschaft allein auf die mithaftenden Eigentümer abzustellen. Es genügt also zum Verbraucherstatus der WEG wenn an ihr auch nur ein Verbraucher beteiligt und damit schutzwürdig ist.

IV. Praxistipp:

Die Entscheidung führt dazu, dass der Verwalter Möglichkeiten hat, sich weitergehend als bisher im geschäftlichen Verkehr auch auf Verbraucherschützende Normen zu berufen. Es empfiehlt sich daher grundsätzlich für die Verwaltung im Rahmen von Vertragsabschlüssen, aber auch bei bestehenden Verträgen, sich über mögliche Verbraucherrechte zu informieren (vgl. z.B. die Klauselverbote für AGB in §§ 308, 309 BGB).

6. Verjährung - Verwirkung eines Anspruchs auf Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung

I. Sachverhalt

Der Beklagte war Teileigentümer von Räumlichkeiten im Souterrain eines Hauses, bestehend aus 3 Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum (Wortlaut Teilungserklärung). Er vermietete diese Einheit als Wohnraum. Der Klägerin stand das Sondereigentum an einer "echten" Wohnung im Obergeschoss, sowie an Räumlichkeiten im Dachgeschoss zu. Nachdem die Klägerseite jahrelang die Nutzung des Hobbyraums im Souterrain als Wohnung nicht gerügt haben, wurde sodann aus Anlass einer Neuvermietung erstmals ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht. Der Beklagte meinte, dies sei jetzt verspätet.

II. Wir wissen:

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Räume im Souterrain als Hobbyräume, Vorratskeller, Flur bzw. Kellerraum ausgewiesen sind, ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Die Nutzung solcher Nebenräume zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken ist jedenfalls dann nicht gestattet, wenn sie - wie hier- die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößern. Dies begründet grundsätzlich auch einen Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer sowohl aus § 1004 I BGB, als auch aus § 15 III WEG und zwar gemäß § 14 Nr. 2 WEG auch bei einer Gebrauchsüberlassung an Dritte. Die Frage ist, ob vorliegend ein entsprechender Unterlassungsanspruch nicht verjährt oder verwirkt war.

III. BGH neu (Urteil vom 08.05.2015, Az.: V ZR 178/14):

Die Verjährungsfrist beginnt nach Auffassung des BGH nicht bereits mit dem Beginn der Nutzung zu laufen. Vielmehr ist die Verjährungsfrist - solange die Nutzung anhält - nicht in Gang gesetzt. Die übrigen Wohnungseigentümer werden dadurch beeinträchtigt, dass die Nutzung aufrecht erhalten wird, wobei es unerheblich ist, ob die zweckwidrige Nutzung durch den Sondereigentümer selbst oder einen Mieter erfolgt.

Da vorliegend die Einheit zu einem nicht erlaubten Nutzungszweck neu vermietet worden ist, lag auch keine Verwirkung vor und durfte sich die Beklagtenseite nicht darauf einrichten, dass andere Wohnungseigentümer ihre Rechte nicht mehr geltend machen würden. Es fehlt an dem für eine Verwirkung bereits notwendigen Zeitmoment, da die wiederholte Störung einen neuen Anspruch auslöste.

IV. Praxistipp:

Auch lange andauernde zweckwidrige Nutzungen, die der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung widersprechen, können bekämpft und ihre Unterlassung geltend gemacht werden. Soweit nach der neueren BGH Rechtsprechung keine Verjährung für die Dauer der Nutzung eintritt, ist auch eine Verwirkung kaum denkbar. Abgesehen davon, dass es hierfür zusätzlicher Umstände bedürfte, fehlte es nach der Rechtsprechung vorliegend bereits am notwendigen Zeitmoment.

7. Versäumung der Anfechtungsfrist

I. Sachverhalt

Gegen den Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde Anfechtungsklage eingereicht, die auch innerhalb der Monatsfrist bei Gericht eingegangen war. Nachdem die Klägerseite zur Zahlung des Gerichtskostenvorschusses aufgefordert worden ist, wurde aber erst über 2 Wochen später durch die Rechtsschutzversicherung des Wohnungseigentümers der Vorschuss eingezahlt und die Klage erst dann zugestellt.

II. Wir wissen:

Eine Anfechtungsklage muss gemäß § 46 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Mit der Einreichung bei Gericht ist die Klage allerdings nur anhängig und noch nicht "rechtshängig erhoben" worden. Durch die bloße Einreichung wird die Frist dennoch gewahrt, wenn die Zustellung der Klage "demnächst" im Sinne von § 167 ZPO erfolgt. Dies ist nach bisheriger Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn eine Verzögerung z.B. durch eine zu späte Einzahlung der Gerichtskosten nicht mehr als 14 Tage beträgt.

III. BGH neu (Urteile vom 10.07.2015, Az.: V ZR 2/14 bzw. 154/14):

Der BGH hat darauf hingewiesen, dass bei besonderen Umständen auch Verzögerungen außerhalb eines Zeitraum von 14 Tagen unschädlich sein können. Weil im dortigen Sachverhalt der Kostenvorschuss verfahrenswidrig durch das Gericht nicht vom Eigentümer selbst, sondern über dessen Anwalt angefordert wurde, sei eine weitere Verzögerung von drei Werktagen im Hinblick auf die notwendige Kenntnisnahme, Bearbeitung und Weiterleitung zuzubilligen. Die von der Vorinstanz abgewiesene Anfechtungsklage musste daher erneut in der Sache verhandelt werden.

IV. Praxistipp:

Der Anfechtungskläger muss - insbesondere bei Einschaltung einer Rechtsschutzversicherung - sicherstellen, dass umgehend der Gerichtskostenvorschuss gezahlt wird. Der Adressat einer Anfechtungsklage sollte dagegen ein Augenmerk darauf haben, ob nicht gegebenenfalls eine Unzulässigkeit der Klage vorliegt, weil es zu vermeidbaren Verzögerungen bei der Zahlung des Gerichtskostenvorschusses gekommen ist. Auch wenn das Gericht eigentlich von Amts wegen tätig werden muss, sollte man bei Anhaltspunkten für eine Verspätung von mehr als 14 Tagen vorsorglich eine Unzulässigkeit der Klage rügen bzw. dies über den Anwalt durch Akteneinsichtnahme prüfen lassen.

8. Schönheitsreparaturklauseln im Mietvertrag

I. Sachverhalt

Die meisten heute aktuell verwendeten Mietverträge enthalten sogenannte Schönheitsreparaturklauseln, die im laufenden Mietvertrag oder spätestens bei Vertragsende eine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme bestimmter Arbeiten beinhalten. Alternativ sehen viele Verträge dabei auch eine sogenannte Quotenabgeltungsklausel vor, welche eine zeitanteilige Zahlungspflicht des Mieters vorsehen, wenn er seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachgekommen ist.

II. Wir wissen:

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat seit seiner grundlegenden Entscheidung zu unwirksamen starren Fristenregelungen aus dem Jahre 2004 zwischenzeitlich eine Vielzahl von Klauseln zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Neben zu kurzen oder starren Fristen wurde sowohl die Farbwahlklausel, als auch diverse Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen beim Auszug kassiert.

III. BGH neu (Urteile vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13 bzw. 185/14):

Der BGH hat mit zwei Entscheidungen zum Mietrecht im März 2015 weitere Klauseln als unwirksam erkannt. Zum einen ist die formularvertraglicher Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung unwirksam. Zum anderen benachteiligen nach Auffassung des BGH Quotenabgeltungsklauseln den Mieter unangemessen, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung zum Teil mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kosten, die später auf ihn zukommen, nicht zulassen.

IV. Praxistipp:

Für eine wirksam übertragene Schönheitsreparatur auf den Mieter sind Formulierungen ausreichend, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt bzw. auf seine Kosten auszuführen hat. Bei Auszug muss dann geklärt werden, ob die Wohnung in einem entsprechenden Zustand ist oder die Mieträume unansehnlich geworden sind. Wenn nach einer entsprechenden Fristsetzung der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen ablehnt, kann dann gegebenenfalls Schadensersatz verlangt werden. Vor Neuvermietung empfiehlt es sich, durch ein zügiges Beweissicherungsverfahren feststellen zu lassen, welche Kosten dem Vermieter wegen Pflichtverletzung des ausgezogenen Mieters entstehen bzw. entstanden sind.

Grundsätzlich hat das neue Urteil des BGH vom 18.03.2015 zur Folge, dass eine formularmäßige Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nur noch möglich ist, wenn diesem die Wohnung renoviert übergeben wurde oder (so LG Berlin, Urteil vom 04.06.2015, Az.: 67 S 140/15) die Wohnung zumindest keine Gebrauchsspuren aufweist, was im Einzugsprotokoll vermerkt werden sollte.

9. Hundehaltung und Leinenzwang

I. Sachverhalt

Die Wohnungseigentümergeinschaft fasst einen Beschluss, wonach Hunde der Eigentümer und Mieter bis auf Widerruf eine Rasenfläche zum Spielen/Auslauf nutzen dürfen. Der Rasen sei jedoch kein Hundeklo, sodass entsprechender Kot unverzüglich und sorgfältig durch den Hundebesitzer zu entfernen sei. In keinem Fall dürfen Hunde die Eigentümer oder ihre Besucher z.B. durch Anspringen belästigen. Ein Eigentümer wandte sich gerichtlich gegen diesen Beschluss.

II. Wir wissen:

Nach § 15 II WEG können die Eigentümer Gebrauchsregeln für die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rasenfläche mehrheitlich beschließen, soweit es keine entgegenstehenden Vereinbarungen gibt. Vorliegend war im Aufteilungsplan bzgl. der Außenfläche eine Rasenfläche mit Spielgeräten vorgesehen. Eine Nutzung durch Hunde war nicht vorgesehen.

III. BGH neu (Beschluss vom 08.05.2015, Az.: V ZR 163/14):

Ein Aufteilungsplan dient nach ständiger Rechtsprechung des BGH allein der visuellen Verdeutlichung der sachenrechtlichen Grenzen (Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum). Soweit daher der Aufteilungsplan eine Rasenfläche mit Spielgeräten vorsieht, ist dies allein ein Nutzungsvorschlag. Der Beschluss beinhaltet nach dem neuen Urteil des BGH auch kein unzulässiges, faktisches Sondernutzungsrecht für Hundehalter, weil es den gleichzeitigen Aufenthalt von spielenden Hunden und Eigentümern ermöglicht. Diese können die Rasenfläche jedenfalls dann nutzen, wenn sich dort keine Hunde befinden. Die Berücksichtigung der Interessen von Eigentümern, die sich von unangeleiteten Hunden belästigt fühlen, sei im Übrigen eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung.

IV. Praxistipp:

Letztlich kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an, wobei der Eigentümerversammlung ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt. Hier ist auch das Rücksichtnahmegebot des § 14 Nr. 1 WEG zu beachten, sowie eventuelle landesrechtliche Vorschriften.

Grundsätzlich gehört Tier- und Hundehaltung zum Gebrauch einer Eigentumswohnung, was auch das Gemeinschaftseigentum umfasst. Kommt es zu Beeinträchtigungen, kann auch ohne die im BGH-Fall mitbeschlossene Widerrufsmöglichkeit eine neue Nutzungsregelung geboten sein oder ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch des Eigentümers auf Abänderung einer ursprünglich zulässigen Nutzungsordnung bestehen.

10. Trennung von Instandhaltungsrücklagen in Mehrhausanlagen

I. Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümerversammlung fasst einen Beschluss, wonach Instandhaltungsrücklagen für bestimmte Gebäude der WEG (Häuser bzw. Parkhaus) getrennt angesammelt werden sollen. In der Gemeinschaftsordnung findet sich dazu eine Regelung, die bezüglich Wohngebäude und Parkhaus deren Behandlung als selbstständige Einheit, auch bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage, vorsieht.

II. Wir wissen:

Eine Trennung der Instandhaltungsrücklagen bzw. eine Aufteilung der Kosten nur auf Eigentümer eines betroffenen Hauses/Parkhauses ist grundsätzlich auch unter Berücksichtigung der Beschlusskompetenz des § 16 IV WEG nicht möglich. Ein solcher Beschluss widerspräche ordnungsmäßiger Verwaltung und liefe auf eine dauerhafte Änderung der Teilungserklärung hinaus. Wollte man nicht die Eigentümer des betroffenen Hauses mit den Kosten ihres Hauses und anteilig der anderen Häuser belasten, bliebe nur die Möglichkeit, auch bei den anderen Häusern eine entsprechende alleinige Kostenbelastung der jeweiligen Wohnungseigentümer anzuordnen, was aber dem Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum widersprechen würde.

III. BGH neu (Urteil vom 17.04.2015, Az.: V ZR 12/14):

Der BGH hat für die Fälle einer ausdrücklichen Regelung in der Gemeinschaftsordnung bzw. einer Öffnungsklausel für einen Beschluss es ausnahmsweise für zulässig angesehen, dass für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung "buchungstechnisch getrennte Rücklagen gebildet werden können, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude ist". Die angesammelten Gelder bleiben jedoch im Vermögen der Gesamthandgemeinschaft.

Praxistipp:

Nur wenn die Gemeinschaftsordnung eindeutig ist oder eine Öffnungsklausel entsprechende Beschlussmöglichkeiten vorsieht, können getrennte Instandhaltungsrücklagen gebildet werden. Selbst dann, wenn sogar eine exklusive Kostenbelastung für einzelne Häuser vereinbart ist, bleiben allerdings die Mittel Gemeinschaftseigentum und sind solche "Untergemeinschaften" nicht rechtsfähig. Ein Gläubiger der WEG könnte ebenfalls unabhängig von der internen Zuordnung auf jede Instandhaltungsrücklage z.B. im Rahmen einer Vollstreckung gegen die WEG zugreifen.

11. Gewährleistungsrechte des einzelnen Eigentümers beim Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen

I. Sachverhalt

Die Kläger hatten privat eine Eigentumswohnung mit Ausschluss der Sachmängelhaftung gekauft. Es entstand der Verdacht, dass dem Käufer eine unzureichende Sanierung und Durchfeuchtungen im Kellergeschoss vom Verkäufer arglistig verschwiegen worden sind.

In der Folgezeit beschloss die WEG die Undichtigkeiten zu beseitigen. Der Verkäufer hielt daher dem Käufer der allein und direkt gegen ihn Klage auf Schadensersatz erhoben hatte vor, dass dieser aufgrund der Gemeinschaftsbezogenheit gar keine eigene Gewährleistungsansprüche ihm gegenüber geltend machen könne.

II. Wir wissen:

Richtig ist, dass Rechte auf Minderung und sogenannten kleinen Schadensersatz wegen behebbarer Mängel am Gemeinschaftseigentum bei dem nach Werkvertragsrecht zu beurteilenden Erwerb einer neu errichteten Wohnung vom Bauträger als gemeinschaftsbezogen qualifiziert werden. Infolge dessen ist die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Geltendmachung der individualvertraglichen Rechten dann ausnahmsweise ausgeschlossen. Solche Rechte begründen nach ständiger Rechtsprechung des BGH eine geborene Ausübungsbefugnis des Wohnungseigentümergeinschaft. So kann auch die Voraussetzungen für diese Ansprüche nur die WEG schaffen. Maßgeblich dafür ist die Erwägung, dass die Eigentümer nur gemeinschaftlich darüber befinden können, wie das Wahlrecht zwischen Minderung und Schadensersatz auszuüben ist und wie die vom Gewährleistungsschuldner erlangten Mittel verwendet werden sollen. Ist der Mangel noch behebbbar, so ist die Wahl zwischen Minderung und Schadensersatz im Wesentlichen davon abhängig, ob und inwieweit der Mangel beseitigt werden soll. Die Entscheidung darüber fällt gemäß § 21 I, V Nr. 2 WEG in die Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft.

III. BGH neu (Urteil vom 24.07.2015, Az.: V ZR 167/14):

Der BGH hat in der neuen Entscheidung vom Juli diesen Jahres entschieden, dass allein nach Kaufrecht zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und sogenannten kleinen Schadensersatz jedenfalls dann nicht in den Anwendungsbereich des § 10 VI 3 HS. 1 WEG fallen, wenn eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart worden ist. Vor diesem Hintergrund ist vorliegend nämlich eine Gemeinschaftsbezogenheit, die zwingend eine einheitliche Rechtsverfolgung durch die WEG erfordert, zu verneinen.

Anders als bei den Rechten auf Minderung und kleinen Schadensersatz, die aus einer Verletzung der Herstellungsverpflichtung eines Bauträgers resultieren, bestehen bei dem Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen, die unter Freizeichnung der Haftung für Sachmängel verkauft werden, typischerweise keine Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft oder des Verkäufers, die

den von § 10 VI 3 HS 1 WEG angeordneten Eingriff in die Privatautonomie des Käufers rechtfertigen. Es existieren eben regelmäßig keine gleichgerichteten Ansprüche mehrerer Erwerber gegen einen einzigen Veräußer.

IV. Praxistipp:

Vor einem entsprechendem Beschluss, mit welchem in mögliche Gewährleistungsrechte eines einzelnen Eigentümers eingegriffen werden, muss geprüft werden, ob ein gemeinschaftsbezogenes Recht vorliegt oder eine Vergemeinschaftung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles nach § 10 VI 3 HS 2 WEG in Betracht kommt. Gemeint sind Fälle, in denen eine gemeinschaftliche Rechtsverfolgung zwar sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich ist und bei der nur ein Zugriffsermessen der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung besteht. Ansonsten muss im Rahmen des Beschlusses berücksichtigt werden, dass ein Wohnungseigentümer durch den Beschluss nicht in der Geltendmachung seiner individuellen, anteiligen Ansprüche gegen Dritte beeinträchtigt wird bzw. ihm die Ausübung dieser Rechte vorbehalten bleiben.

12. Trittschallwert bei Austausch Teppichboden durch Parkett

I. Sachverhalt

Die Beklagten hatten eine gebrauchte Wohnung erworben. Sie ließen den vorhandenen Teppichboden entfernen und Parkett einbauen. Die Kläger beanstandeten eine hieraus resultierende Erhöhung des Trittschalls.

II. Wir wissen:

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen - wozu auch der Oberbodenbelag gehört - nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erweckt. Ansonsten kann ein nachteilig betroffener Wohnungseigentümer sowohl nach § 15 III WEG als auch nach § 1004 I BGB die Unterlassung oder Beseitigung verlangen.

III. BGH neu (Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 73/14):

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen Belag (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109. Ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, wenn dort Regelungen enthalten sind, die über den Mindeststandard zum Schallschutz hinausgehen. Nicht allerdings - wie bislang verbreitet vertreten worden ist- durch ein besonderes Gepräge der Wohnanlage. Der Bodenbelag ist von wesentlicher Bedeutung für den optischen Eindruck der Wohnung. Seine Auswahl steht im Belieben des Sondereigentümers, sofern die Gemeinschaftsordnung - wie hier - nichts gegenteiliges sagt. Auf die bei der Gebäudeerrichtung erstellte Baubeschreibung kommt es für die Bestimmung des Schallschutzniveaus ebenso wenig an, wie auf das im Laufe der Jahre möglicherweise ohnehin geänderte Wohnumfeld.

IV. Praxistipp:

Das Schallschutzniveau bestimmt sich grundsätzlich nach den Werten der maßgeblichen DIN4109 und nicht nach der Lästigkeit der Geräusche. Wird die DIN eingehalten, kann ein Anspruch auf Auswechslung des Bodenbelags nicht auf die Erzeugung von besonderen lästigen Geräuschen gestützt werden, sondern es kann nur die Unterlassung solcher Beeinträchtigungen verlangt werden. Übermäßig oder ungewöhnliche Wohnnutzungen sind daher zu unterlassen. Geräusche, die bei üblicher Nutzung einer Wohnung entstehen und gegebenenfalls auch lauter sind, als es vorher beim Teppichboden der Fall war, müssen hingenommen werden.

Hinweis: Wenn Sie den veröffentlichten Langtext einer der besprochenen Entscheidungen benötigen, können Sie diesen gerne anfordern (Kontakt: Dr. Kissel@speiser-kissel.de).