

Wohnungseigentumsrecht im Jahresrückblick

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

Auch im Jahr 2009 hat der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einige bemerkenswerte Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht getroffen. Dieser Beitrag stellt die wohl wichtigsten Entscheidungen in einem kurzen Überblick dar.

1. Eigentümer darf Satellitenschüssel nicht eigenmächtig montieren

Der Eigentümer darf eine Parabolantenne nicht ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft anbringen. Mit Urteil vom 13.11.2009 (Az.: V ZR 10/09) stellte der BGH nochmals klar, dass der Wohnungseigentümergeinschaft das Recht zustünde, den konkreten Ort der Anbringung einer Parabolantenne zu bestimmen. Allerdings ist die Gemeinschaft im Gegenzug auch verpflichtet, die Anbringung der Antenne an dem gemeinschaftlichen Haus zu dulden.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte die Eigentümerin, eine deutsche Staatsangehörige polnischer Herkunft, an einem Geländer vor dem bodentiefen Fenster ihrer Wohnung eine Parabolantenne angebracht. Hierdurch konnte sie viele Fernsehprogramme in polnischer Sprache empfangen. Der vorhandene Kabelanschluss bot nur zwei solcher Sender.

Ästhetik versus Information

Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte daraufhin die Eigentümerin, die Parabolantenne zu entfernen. Wichtig zu beachten: Zuvor war die Hausverwaltung durch Beschluss in einer Eigentümerversammlung ermächtigt worden, nach erfolgloser Abmahnung auf Entfernung zu klagen. In der Entscheidung waren das ästhetische Interesse der übrigen Miteigentümer und das Informationsinteresse der verklagten Eigentümerin gegeneinander abzuwägen.

2. Beschlussanfechtung

Gleich mehrere Entscheidungen ergingen zur Wahrung der kurzen Anfechtungs- und Begründungsfrist nach § 46 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

2.1. Beschlussanfechtung gegen falschen Beklagten kann trotzdem fristwährend sein

Nach wie vor wird die in § 46 (1) 2 WEG enthaltene Monatsfrist zur Anfechtung von Gemeinschaftsbeschlüssen von der Rechtsprechung streng und strikt angewandt. Mit Urteil vom 06.11.2009 (Az.: V ZR 73/09) hat es der BGH jedoch zugelassen, eine Anfechtungsklage fristwährend auch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einreichen zu können.

Nachholung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung

Voraussetzung ist, dass innerhalb der Klagefrist der Verwalter angegeben und die namentliche Bezeichnung der richtigerweise zu verklagenden übrigen Mitglieder der Gemeinschaft bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgeholt wird.

2.2. Keine Fristverlängerung bei Anfechtungsbegründung

Die Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung muss aber in jedem Fall innerhalb von zwei Monaten begründet werden. Das Amtsgericht kann diese Frist nicht mehr verlängern. Das hat der BGH mit Urteil vom 02.10.2009 (Az.: V ZR 235/08) klargestellt.

Einige Miteigentümer hatten im Rahmen einer von ihnen angestregten Anfechtungsklage am letzten Tag der 2-monatigen Begründungsfrist bei Gericht beantragt, die Frist zur Klagebegründung um einen Monat zu verlängern. Das Amtsgericht gewährte die Verlängerung. Dem hat der BGH nun einen Riegel vorgeschoben.

Keine Fristverlängerungen durch das Amtsgericht

Zwar wurde im entschiedenen Fall die Fristverlängerung noch als wirksam behandelt, da diese Rechtsfrage im Jahr 2007 umstritten war und sich die Kläger auf die vom Amtsgericht gewährte Fristverlängerung verlassen durften. Für künftige Fälle kann man hiermit nicht mehr rechnen: Klipp und klar sagten die Bundesrichter, dass eine nach Veröffentlichung des vorliegenden Urteils bewilligte Fristverlängerung unwirksam ist. Solche Verlängerungen der Begründungsfrist stellen privatrechtsgestaltende Eingriffe zu Lasten der anderen (gegnerischen) Wohnungseigentümer dar und bedürfen einer Ermächtigungsgrundlage. Diese existiert nach Auffassung des BGH nicht.

2.3. Anfechtungsgründe müssen vorgetragen werden

In diesem Zusammenhang hatte der BGH bereits mit Urteil vom 16.01.2009 (Az.: V ZR 74/08) entschieden, dass alle Gründe, auf die sich die Anfechtung stützt, innerhalb von zwei Monaten schriftlich vorgebracht worden sein müssen.

Verweis auf Anlagen nicht ausreichend

Dies verlangt, dass sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den fristgerecht eingegangenen Schriftsätzen selbst ergibt. Es reicht nicht aus, wenn sich der Sachverhalt nur aus Anlagen erschließen lässt.

2.4. Jeder Eigentümer muss Fristen selbst einhalten

Weiter führte der BGH mit Urteil vom 27.03.2009 (Az.: V ZR 196/08) aus, dass die bloß oberflächliche Nennung des Anfechtungsgrundes (z. B. „Beschlussunfähigkeit“) nicht genügt, um die Anfechtung ordnungsgemäß zu begründen. Vielmehr muss der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtung gestützt wird, wenigstens in Umrissen vorgetragen werden. Dabei muss jeder Eigentümer, der einen Beschluss anfechten will, die Begründungsfrist selbst einhalten. Dass andere anfechtende Eigentümer aus der Gemeinschaft die Frist einhalten, reicht nicht aus.

3. Kostentragung

Wie jedes Jahr hatte der BGH auch 2009 wieder viele Entscheidung zur Kostentragung und –verteilung zu treffen.

3.1. Zwangsverwalter muss auch nach WEG-Reform Hausgelder zahlen

Auch nach der Reform des WEG muss der Zwangsverwalter von Wohnungseigentum die laufenden Hausgelder des Schuldners zahlen. Notfalls muss der Gläubiger hierfür einen Vorschuss leisten. Dies entschied der BGH durch Beschluss vom 15.10.2009 (Az.: V ZB 43/09).

Alles bleibt beim Alten

Damit hat er eine zwischen Gerichten und Fachautoren umstrittene Frage endgültig geklärt. Aus Änderungen im Zwangsversteigerungsgesetz, die im Zuge der WEG-Reform erfolgt sind, hatten einige Gerichte und Autoren hergeleitet, dass Hausgeldforderungen keine Kosten der Zwangsverwaltung und deshalb nicht vom Zwangsverwalter zu zahlen seien. Zum Glück für die Wohnungseigentümergeinschaft ist der BGH dieser Auffassung entgegen getreten und hat festgestellt, dass Hausgelder nach wie vor als Kosten der Zwangsverwaltung zu behandeln sind.

3.2. Kosten des vom Verwalter beauftragten Anwalts sind vorrangig zu erstatten

Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt, die beklagten Wohnungseigentümer bei einer Beschlussanfechtung zu vertreten und nehmen sich einzelne Eigentümer eigene Anwälte, sind die Kosten des vom Verwalter beauftragten Anwalts vom Verlierer des Prozesses vorrangig zu erstatten. Dies entschied der BGH durch Beschluss vom 16.07.2009 (Az.: V ZB 11/09). Entsprechendes gilt, wenn die Wohnungseigentümer einen Beschluss über die Beauftragung eines bestimmten Rechtsanwalts fassen.

Verlierer zahlt grundsätzlich nur einen gegnerischen Anwalt

Damit muss der Eigentümer, der einen Beschluss der Gemeinschaft mit einer Anfechtungsklage angreift nicht befürchten, je nach Größe der Gemeinschaft am Ende einer Armada von Rechtsanwälten gegenüber zu stehen und diese auch noch bezahlen zu müssen. Der BGH stellte vielmehr klar, dass § 50 WEG grundsätzlich nur die Erstattungsfähigkeit der Kosten eines Anwalts für alle Wohnungseigentümer vorsieht.

Nur ausnahmsweise kann die Einschaltung eigener Anwälte durch einzelne Eigentümer geboten sein. Wann dem so ist, ließ der BGH jedoch offen. Er gab lediglich Hinweise, welche Gründe nicht die Beauftragung mehrerer Anwälte rechtfertigen, nämlich z.B. das Interesse der vorfinanzierenden Eigentümer, dass der Beschluss zur Umlage der vorfinanzierten Kosten bestandskräftig wird.

3.3. Wohnungseigentümer kann für Entsorgungskosten der ganzen WEG haften

Ein Eigentümer haftet für die Kommunalabgaben (z. B. Entsorgungs- und Straßenreinigungskosten) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft, wenn gesetzlich die gesamtschuldnerische persönliche Haftung festgelegt ist. Dies entschied der BGH mit Urteil vom 18.06.2009 (Az.: VII ZR 196/08). Sieht das Kommunalabgabenrecht im Falle des Anschluss- und Benutzungszwangs eine Entgeltverpflichtung der „benutzungspflichtigen Grundstückseigentümer“ vor, ist eine gesamtschuldnerische persönliche Haftung jedes Eigentümers und nicht eine nach § 10 (8) WEG aufteilbare Schuld der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer begründet.

Anschlusszwang kann persönliche Verbindlichkeit sein

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall verlangte ein öffentlicher Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsbetrieb vom Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft das gesamte Entgelt für die Straßenreinigung und Abfallentsorgung, das für das Grundstück der Gemeinschaft angefallen war. Im Straßenreinigungsgesetz des hier betroffenen Landes Berlin ist geregelt, dass die „benutzungspflichtigen Grundstückseigentümer“ für die Entsorgungskosten haften. Damit wird nach Auffassung des BGH eine persönliche (gesamtschuldnerische) Verbindlichkeit jedes einzelnen Wohneigentümers begründet, die im Außenverhältnis zum Entsorgungsbetrieb keine Aufteilung nach § 10 (8) WEG rechtfertigt. Die Aufteilung nach § 10 (8) WEG setzt vielmehr voraus, dass eine Verbindlichkeit der Gemeinschaft, nicht des einzelnen Eigentümers entstanden ist. Damit hat der X. Zivilsenat des BGH die bisher noch offen gebliebene Frage verneint, ob die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft der gesamtschuldnerischen persönlichen Haftung einzelner Eigentümer auch in Rechtsverhältnissen mit öffentlich-rechtlichem Anschluss- und Benutzungszwang entgegensteht.

4. Unwirksame Verwalterbestellung macht Aufträge nicht ohne weiteres unwirksam

Auch wenn die Verwalterbestellung unwirksam ist, kann ein dem vermeintlichen Verwalter erteilter Auftrag, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche durchzusetzen, wirksam sein. Dies entschied der BGH mit Urteil vom 28.05.2009 (Az.: VII ZR 206/07). Allerdings kann dies nur in Frage kommen, wenn der Beschluss zur Auftragserteilung ausdrücklich oder nach Auslegung den Inhalt ergibt, dass der Auftrag nicht mit der Stellung als Verwalter „stehen und fallen“ soll.

Auslegung erforderlich

In dem entschiedenen Fall hatte die Wohnungseigentümergeinschaft eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zur Verwalterin bestellt und per Beschluss mit der Durchsetzung von Mängelansprüchen gegen den Bauträger beauftragt. Obwohl der Beschluss über die Verwalterbestellung unwirksam war, weil eine GbR nicht zur Verwalterin bestellt werden kann, durfte vorliegend die vermeintliche Verwalterin im Namen und mit Wirkung für die Gemeinschaft die Ansprüche gegen den Bauträger geltend machen. Der BGH war nach Auslegung des Beauftragungsbeschlusses der Auffassung, dass es den Eigentümern in erster Linie darum ging, ihre Mängelrechte durchzusetzen. Der Umstand, dass die GbR

Verwalterin sein sollte, war hingegen keine Bedingung für die Ermächtigung, sondern lediglich vorausgesetzte Grundlage für den entsprechenden Beschluss.

5. Berufungszuständigkeit in Angelegenheit der Zwangsvollstreckung

Wird gegen einen Titel aus einer Wohnungseigentumssache Vollstreckungsabwehrklage erhoben, ist für die Berufung in diesem Verfahren das zentrale WEG-Berufungsgericht des jeweiligen Landes zuständig (BGH, Beschluss v. 19.2.2009, Az.: V ZB 188/08) .

6. Fazit

Einmal mehr zeigt der Jahresrückblick wie wichtig es ist, gerade im Wohnungseigentumsrecht von Anfang an von einem fachkundigem Berater begleitet zu werden, am besten von einem Fachmann Ihres BWE-Verbandes vor Ort.