

BGH-Überblick 2011 - Wohnungseigentumsrecht

In dieser Übersicht sind die wichtigsten Entscheidungen des BGH zum Wohnungseigentumsrecht aus dem Jahr 2011 zusammengestellt.

Testamentsvollstrecker muss Hausgeld zahlen

Gehört eine Eigentumswohnung zu einem Nachlass, weil sie der Testamentsvollstrecker für den Erben mit Nachlassmitteln erworben hat, sind die Hausgeldschulden, die während der Testamentsvollstreckung fällig werden, Nachlassverbindlichkeiten. (BGH, Urteil v. 4.11.2011, V ZR 82/11)

Videüberwachung des eigenen Gartens zulässig

Auch bei einer nach dem WEG geteilten Reihenanlage darf ein Eigentümer „seine“ Gartenfläche mit einer Videokamera überwachen. (BGH, Urteil v. 21.10.2011, V ZR 265/10)

Hebeanlage von Doppelparker kann Sondereigentum sein

Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird. (BGH, Urteil v. 21.10.2011, V ZR 75/11)

Stimmverbot nur in engen Grenzen

Ein Wohnungseigentümer ist nur dann wegen eines gegen ihn gerichteten Rechtsstreits vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn der Beschluss verfahrensrechtliche Maßnahmen betrifft. Dass der Beschluss inhaltlich Auswirkungen auf den Rechtsstreit hat oder haben kann, genügt nicht für einen Stimmrechtsausschluss. (BGH, Urteil v. 14.10.2011, V ZR 56/11)

Großer Spielraum bei Änderung des Verteilungsschlüssels

Wohnungseigentümer haben bei der Änderung der Kostenverteilung viel Spielraum. Auch wenn ein Eigentümer, der bisher besonders wenig zahlen musste, durch den neuen Schlüssel wesentlich mehr belastet wird, ist die Änderung zulässig, wenn dies größere Verteilungsgerechtigkeit bringt. (BGH, Urteil v. 16.9.2011, V ZR 3/11)

Mehrvertretungsgebühr bei Beschlussanfechtung

Vertritt ein Rechtsanwalt bei einer Anfechtungsklage die beklagten Wohnungseigentümer, fällt auch dann die Gebühr für die Vertretung mehrerer Auftraggeber an, wenn der Anwalt den Auftrag zur Vertretung der beklagten Eigentümer vom Verwalter erhalten hat. (BGH, Beschluss v. 15.9.2011, V ZB 39/11)

WEG kann Wohnung von insolventem Hausgeldschuldner versteigern lassen

In der Insolvenz eines Wohnungseigentümers hat die WEG für bestimmte rückständige Hausgeldforderungen ein Recht auf abgesonderte Befriedigung aus der Wohnung. Dann kann sie die Wohnung versteigern lassen. (BGH, Urteil v. 21.7.2011, IX ZR 120/10)

Verwalter kann Streit um Verwaltungsunterlagen selbst führen

Gibt ein Wohnungseigentümer dem Verwalter Verwaltungsunterlagen, die er von diesem erhalten hatte, nicht zurück, kann der Verwalter selbst auf Rückgabe klagen. (BGH, Urteil v. 15.7.2011, V ZR 21/11)

Zentrales WEG-Berufungsgericht - Vorsicht Falle!

Bezeichnet das Amtsgericht einen Rechtsstreit als „Wohnungseigentumssache“, darf ein Rechtsanwalt allein hieraus nicht schließen, dass das zentrale WEG-Berufungsgericht für die Berufung zuständig ist. (BGH, Beschluss v. 14.7.2011, V ZB 67/11)

Heizkörper kann Sondereigentum sein

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können dem Sondereigentum zugeordnet werden. In diesem Fall sind auch die Thermostatventile Sondereigentum. (BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10)

Fehlen einer Abmahnung kann Entziehungsbeschluss kippen

Ein Wohnungseigentümer kann einen Beschluss über die Entziehung seines Wohnungseigentums mit der Begründung anfechten, dass keine Abmahnung vorausgegangen ist. War eine Abmahnung erfolgt, spielt deren Berechtigung erst bei der nachfolgenden Entziehungsklage eine Rolle. (BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 2/11)

Mieter haftet länger für Schaden am Gemeinschaftseigentum

Für Schadensersatzansprüche einer WEG gegen den Mieter eines Miteigentümers wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gilt die kurze mietrechtliche Verjährungsfrist von 6 Monaten nicht. (BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 349/10)

Hobbyraum ist nicht zum Wohnen da

Ein in der Teilungserklärung als „Hobbyraum“ ausgewiesener Raum darf nicht zu Wohnzwecken benutzt werden. Darauf, ob die Wohnnutzung im Einzelfall stört, kommt es nicht an. (BGH, Beschluss v. 16.6.2011, V ZA 1/11)

Gericht kann Notverwalter einsetzen

Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ein untauglicher Verwalter abberufen und ein tauglicher Verwalter bestellt wird. Auf Antrag kann das Amtsgericht auch einen Notverwalter einsetzen, wenn hierfür ein dringendes Bedürfnis besteht. (BGH, Urteil v. 10.6.2011, V ZR 146/10)

Ort einer Eigentümerversammlung darf nicht spontan verlegt werden

Wenn sich Wohnungseigentümer schriftlich darauf geeinigt haben, wann und wo eine Eigentümerversammlung abgehalten werden soll, darf der Ort dieser Versammlung nicht einseitig geändert werden. (BGH, Urteil v. 10.6.2011, V ZR 222/10)

Kläger kann bei Beschlussanfechtung Adressen nachreichen

Die einmonatige Klagefrist bei der Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer wird durch Zustellung an den Verwalter gewahrt. Namen und Anschriften der Eigentümer können im Berufungsverfahren nachgereicht werden. (BGH, Urteil v. 20.5.2011, V ZR 99/10)

Keine Klage gegen Verwalter, wenn Eigentümer selbst entscheiden

Lehnen es die Wohnungseigentümer anstelle des Verwalters ab, der Veräußerung eines Wohnungseigentums zuzustimmen, muss der Verkäufer die Eigentümer und nicht den Verwalter auf Zustimmung verklagen. (BGH, Urteil v. 13.5.2011, V ZR 166/10)

Wer Maßnahme ablehnt, muss trotzdem zahlen

Wohnungseigentümer, die einer durchgeführten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme nicht zugestimmt haben, müssen sich selbst dann an den Kosten hierfür beteiligen, wenn der zugrundeliegende Beschluss erfolgreich angefochten worden ist. (BGH, Urteil v. 13.5.2011, V ZR 202/10)

Wohnungseigentümer kann Videoauge am Eingang verlangen

Ein Wohnungseigentümer kann den Einbau einer Videokamera am Hauseingang verlangen, wenn diese nur kurz aktiviert wird, wenn geklingelt wurde und die Bilder nur in die jeweilige Wohnung übertragen werden. (BGH, Urteil v. 8.4.2011, V ZR 210/10)

Wiederbestellung des Verwalters ohne Vergleichsangebot möglich

Vor der Wiederbestellung des WEG-Verwalters müssen keine Vergleichsangebote anderer Verwalter eingeholt werden. Die Eigentümer können auch dann am bewährten Verwalter festhalten, wenn dessen Vergütung höher ist als die anderer Verwalter. (BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10)

BGH ist bei Änderung der Kostenverteilung großzügig

Den Wohnungseigentümern steht ein weiter Gestaltungsspielraum zu, wenn sie den Umlageschlüssel für Betriebskosten ändern wollen. (BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 162/10)

Verwalterentlastung ist im Zweifel 1.000 Euro wert

Der Streitwert einer Klage gegen die Verwalterentlastung bestimmt sich nach der Höhe möglicher Ansprüche gegen den Verwalter und dem Wert, den die Vertrauensbekundung hat, die in der Entlastung liegt. Letzterer ist in der Regel mit 1.000 Euro zu veranschlagen. (BGH, Beschluss v. 31.3.2011, V ZB 236/10)

Unberechtigte Ausgaben gehören auch in die Jahresabrechnung

Ausgaben, die der Verwalter zu Unrecht aus Mitteln der WEG getätigt hat, sind in die Jahresabrechnung einzustellen und auf die Eigentümer zu verteilen. Streit um Schadensersatz ist grundsätzlich außerhalb der Abrechnung zu klären. (BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10)

Kläger muss beklagte Wohnungseigentümer genau bezeichnen

Bei der Beschlussanfechtung muss der Kläger die beklagten Wohnungseigentümer mit Namen und Anschrift benennen. Dass die Konkretisierung der Beklagten nicht schon mit Klageerhebung, sondern erst bis zum Ende der mündlichen Verhandlung erfolgen muss, ändert hieran nichts. (BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 190/10)

Verwalter darf nicht grenzenlos Aufträge vergeben

Auch wenn ein Sanierungsbeschluss keine Kostenobergrenze nennt, darf der WEG-Verwalter keine Aufträge in unbegrenzter Höhe vergeben. Er muss sich vielmehr an dem ihm bekannten Willen der Eigentümer orientieren. (BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 197/10)

BGH interpretiert „Modernisierung“ großzügig

Bei der Frage, ob eine bauliche Veränderung oder eine Modernisierungsmaßnahme vorliegt, ist der Begriff der „Modernisierung“ großzügig zu handhaben. (BGH, Urteil v. 18.2.2011, V ZR 82/10)

Verwalter muss keine Kopien verschicken

Ein Wohnungseigentümer, der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen möchte, muss dies in der Regel im Büro des Verwalters tun. Er hat keinen Anspruch darauf, dass ihm der Verwalter Kopien übersendet. (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10)

Zustellung von Anfechtungsklage kann auch nach Monaten rechtzeitig sein

Wird eine Anfechtungsklage den beklagten Wohnungseigentümern erst viele Monate nach der Eigentümerversammlung zugestellt, kann die einmonatige Klagefrist dennoch gewahrt sein. Verzögerungen bei Gericht gehen nicht zu Lasten des Klägers. (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 136/10)

Verwalter darf Hausgeld nicht in eigenem Namen einklagen

Der WEG-Verwalter kann Ansprüche der WEG seit Anerkennung von deren Teilrechtsfähigkeit im Regelfall nicht mehr in eigenem Namen geltend machen. (BGH, Urteil v. 28.1.2011, V ZR 145/10)

Quelle: Haufe.de