

15. Kongress für Verwaltungsbeiräte der KUNZE Unternehmensgruppe Mannheim, den 19. Oktober 2019

Hat Justitia Humor? Kuriositäten der WEG-Rechtsprechung

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

Kuriositäten der Rechtsprechung

Bitte streifenfrei

Wohnungseigentümer Q verlangt von den übrigen Eigentümern, dass diese beschließen, ein Fachunternehmen mit der regelmäßigen Reinigung der Fenster in den Wohnungen innen und außen auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragen.

Schließlich handele es sich bei Fenstern um zwingendes Gemeinschaftseigentum, zu dessen Reinigung die Gemeinschaft verpflichtet sei.

Die übrigen Eigentümer halten dies für einen Scherz, bis Q Klage erhebt.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Bamberg v. 17.3.2015 – 11 S 18/14 WEG, ZWE 2016, 31

Fenster, auch solche, die sich im Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden, stellen gesetzlich zwingendes Gemeinschaftseigentum dar.

Daher gehört die Reinigung der Fenster, auch von innen, gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Dem Q steht somit gem. § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf Reinigung der Fenster durch und auf Kosten der Gemeinschaft zu.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Bamberg v. 17.3.2015 – 11 S 18/14 WEG, ZWE 2016, 31

Handelt es sich bei der Fensterreinigung um eine Maßnahme der Instandhaltung, d.h. um solche, die den Eintritt einer Substanz- oder Funktionsbeeinträchtigung verhindern soll, so stellt sich die Frage, ab wann ein Substanzschaden oder eine Funktionsbeeinträchtigung mangels Reinigung eintreten kann.

Mit Blick hierauf ist eine Reinigung der Fenster allenfalls alle 2 Jahre notwendig.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Bitte streifenfrei im Mietrecht

Die schicke Loft-Wohnung des Mieter M ist mit sehr großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensterflächen ausgestattet, die zudem schräg stehen und daher schnell verschmutzen.

M meint, dass Vermieter V sich um die Fensterreinigung zu kümmern habe, da sein Blick nach außen beeinträchtigt und der Wohnwert erheblich gemindert sei.

V hält dies für einen Scherz des M, bis dieser ihn auf Durchführung einer vierteljährlichen Fensterreinigung verklagt.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Mainz, Urt. v. 17.8.2016 - 3 S 21/16, dejure.org 2016, 74467

Das Landgericht Mainz gibt der Klage des M mit der Begründung statt, dass es aufgrund der dem Vermieter gem. § 535 Abs. 2 BGB obliegenden Pflicht, die Mietsache gebrauchstauglich zu halten, Sache des Vermieters sei, die Fenster einer Mietwohnung zu putzen.

Aufgrund der besonderen Schwierigkeit einer eigenhändigen Reinigung im konkreten Einzelfall sei es aber ausreichend, die Fenster nur halbjährlich zu putzen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

BGH, Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 188/16, ZMR 2018, 993

Die bloße Reinigung der Mietsache unterliegt nicht der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters, solange keine abweichende Regelung im Mietvertrag getroffen wird.

Darauf, ob die Reinigung der Fenster vom Mieter selbst geleistet werden kann, kommt es demnach nicht an; der Mieter hat sich hier professioneller Hilfe zu bedienen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Mein Freund der Baum

Eigentümer Q errichtet auf dem ihm als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Kfz.-Stellplatz einen massiven Carport.

Als die übrigen Eigentümer die Beseitigung des Carports verlangen, hält Q dem entgegen, dass ihm gem. § 22 Abs. 1 WEG ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zustehe, weil von dem angrenzenden Kastanienbaum Harz herabtropft und Kastanien auf den dort abgestellten PKW herabfallen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft müsse daher durch geeignete Maßnahmen eine gefahrlose Nutzung des Stellplatzes sicherstellen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

§ 22 Abs. 1 WEG

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Nürnberg-Fürth v. 28.3.2018 - 14 S 6168/17 WEG, IMR 2018, 647

Unstreitig war der im Gemeinschaftseigentum stehende Kastanienbaum bereits im Zeitpunkt der Aufteilung des Objekts in Wohnungseigentum vorhanden.

Erst recht gilt dies für den Zeitpunkt der Zuweisung des konkreten Sondernutzungsrechts am Stellplatz durch den aufteilenden Eigentümer an Q als Erwerber.

Das von Q erworbene Sondernutzungsrecht war daher, was Q auch bekannt sein musste, von Anfang an in seiner Nutzung durch den Kastanienbaum eingeschränkt.

Die von dem Baum ausgehenden naturgegebenen Einschränkungen hat Q daher hinzunehmen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Berlin, Urt. v. 13.6.2006 – 65 S 260/05, BeckRS 2011, 9146

Anders im Mietrecht:

Der Vermieter eines Stellplatzes wurde zur Leistung von Schadensersatz wegen eines Schadens am PKW des Mieters wegen herabgefallener Kastanien verurteilt:

Bei Mietvertragsabschluss hätte der Vermieter den Mieter darüber aufklären müssen, dass es sich um eine Kastanie handelt, denn ein Mieter, der zwar sieht, dass ein Baum den zu mietenden Stellplatz überragt, geht nicht davon aus, dass dieser so große Früchte entwickelt, die beim Herunterfallen den PKW beschädigen könnten.

Dies gilt insbesondere, weil der Mietvertrag im Winter geschlossen wurde und für den botanisch nicht geschulten durchschnittlichen Mieter die Baumart nicht zu bestimmen war.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Spinnen wir?

Eigentümerin E sucht die Tiefgarage auf.

Gerade als sie in ihren Wagen einsteigen wollte, bemerkt sie in Kopfhöhe eine „fette schwarze Spinne“, die sich gerade von der Decke der Tiefgarage herabbläst.

E erschrickt fruchtbar und stürzt.

Neben schweren Prellungen trägt E einen komplizierten Bruch des rechten Handgelenks davon.

Kaum genesen, verklagte E den Verwalter auf Zahlung von Schmerzensgeld in fünfstelliger Höhe.

Die mangelhafte Kontrolle der Ausführung der Reinigungsarbeiten habe dazu geführt, dass sich an der Decke der Tiefgarage Spinnen hätten einnisten können.

Kuriositäten der Rechtsprechung

OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.6.2009 - 7 U 58/09, NZM 2010, 85

Selbst wenn man eine Verpflichtung der Verwaltung annehmen wolle, die gereinigte Tiefgarage auf den Verbleib von Spinnen hin zu kontrollieren, hätte es selbst im Falle einer vorgenommenen Kontrolle nicht verhindert werden können, dass entfernte Spinnen durch das nachfolgende Eindringen von Fremd-Spinnen im Laufe des Reinigungsturnus ersetzt werden.

Bei einer Begegnung von Mensch und Ungeziefer verwirklicht sich das allgemeine Lebensrisiko.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Auf und zu und auf und zu

Die Eigentümer Q und E liegen im Dauerstreit über die Frage, ob und wann sowie wie lange Q die Fenster im Treppenhaus öffnen darf.

E meint nämlich, dass Q die Fenster zu oft und zu lange offen halte, was zu einer Auskühlung des Treppenhauses führe.

Entnervt beschließt die Eigentümerversammlung, dass abschließbare Fenstergriffe installiert werden und dass dem Hausmeister die alleinige Befugnis übertragen wird, die Flurfenster nach einem witterungsangepassten Lüftungsplan zu öffnen und zu schließen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Koblenz, Urt. v. 22.8.2016 - 2 S 15/16, NZM 2017, 377

Die Flurfenster einer Wohnanlage stehen im zwingenden Gemeinschaftseigentum.

Die beschlussweise Regelung, dem Hausmeister die alleinige Befugnis zu übertragen, die mit abschließbaren Griffen ausgerüsteten Flurfenster witterungsabhängig zum Lüften zu öffnen, stellt keine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG dar.

Vielmehr wird den Eigentümern insoweit der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums vollkommen entzogen, was zur Nichtigkeit des Beschlusses mangels Beschlusskompetenz führt.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Bikini ja, Burkini nein

Die WEG-Anlage verfügt über ein Schwimmbad, zu dem eine „Schwimmbadordnung“ existiert.

Eigentümerin E trägt bei der Benutzung des Schwimmbads einen Ganzkörper-Badeanzug (sog. Burkini).

Da dies den übrigen Eigentümern ein Dorn im Auge ist, wird durch Eigentümerbeschluss die Schwimmbadordnung dahingehend geändert, dass das Tragen eines Burkini untersagt ist.

E erhebt Beschlussanfechtungsklage.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269

Auch wenn allgemein in westeuropäischen Schwimmbädern Badebekleidung wie Bikinis, Badeanzüge oder Badehosen vorherrschend ist, muss es auch gestattet sein, wenn andere Badebekleidung benutzt wird.

Die von den Beklagten vorgetragene Gründe sind nicht stichhaltig.

Es ist nicht ersichtlich, warum ein Burkini mehr Wassertropfen absondern soll als übliche Badebekleidung oder ein nasser unbedeckter Körper. Es ist allgemein üblich, dass in Schwimmbädern durch die vorhandene Nässe erhöhte Rutschgefahr besteht und dass darauf von den Benutzern zu achten ist.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269

Auch ist nicht ersichtlich, warum durch das Tragen eines Burkinis ein Hygienerisiko besteht und die Ansteckungsgefahr für Krankheiten erhöht sein soll.

Es gibt keinen allgemeinen Erfahrungssatz, dass ein Schwimmbadbesucher, vornehmlich weiblicher Natur, generell in einem ungepflegteren Zustand das Schwimmbad benutzt als andere Schwimmbadbesucher und dies durch das Tragen eines Burkinis zu verdecken sucht.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269

Demgemäß ist der Beschluss nichtig, da er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.

Den Beklagten fehlt bereits die Beschlusskompetenz für das Burkini-Verbot.

Sie haben ihren Ermessensspielraum überschritten.

Durch das Burkini-Verbot greifen die Wohnungseigentümer in eine individuelle Rechtsposition eines anderen Wohnungseigentümers ein.

Einem Wohnungseigentümer muss es gestattet sein, mit handelsüblicher Badekleidung, die für diesen Zweck hergestellt worden ist, das Schwimmbad benutzen zu dürfen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Kontaktsperre

Q liegt mit den übrigen Eigentümern der WEG im Dauerstreit wegen Feuchtigkeiterscheinungen aufgrund angeblicher Mängel des Gemeinschaftseigentums.

Im Vorfeld der Eigentümerversammlung spricht Q daher die Mieter der übrigen Eigentümer an und lässt in deren Wohnungen Feuchtigkeitsmessungen zur Erhärtung seiner Theorien durchführen.

Daraufhin beschließt die Eigentümerversammlung:
Den Eigentümern wird untersagt, zu Sachverhalten, die Gegenstand von Eigentümerversammlungen sind, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer mit deren Mietern Kontakt aufzunehmen und deren Wohnungen zu betreten.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Frankfurt v. 17.5.2018 – 2-13 S 31/16, NZM 2018, 628

Nach gefestigter Rechtsprechung können Wohnungseigentümern keine Handlungspflichten auferlegt werden.

Dies gilt entsprechend für Unterlassungspflichten.

Aus dem Sinngehalt des angefochtenen Beschlusses ergibt sich jedoch ein „Kontaktverbot“ zu Lasten des Q.

Auch ergibt sich aus dem Beschluss nicht, dass die WEG etwaige Unterlassungsansprüche der einzelnen Eigentümer zur Ausübung an sich gezogen hätte, ganz abgesehen davon, dass solche Ansprüche nicht zu denen gehören, die vergemeinschaftungsfähig i.S.d. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG wären.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Waschküchenversammlung

Verwalter V lädt zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit einer Tagesordnung ein, die lediglich 2 TOPs umfasst.

Zuvor hatten die Eigentümer beschlossen:

Für kurze Eigentümerversammlungen kann die Waschküche des Objekts genutzt werden.

Eigentümer Q ficht die Beschlüsse mit der Begründung an, dass er, da nicht im Objekt wohnhaft, erst nach etlichen Umwegen verspätet in die Waschküche gelangte und dort, wie die übrigen Anwesenden auch, die ganze Zeit habe stehen müssen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

OLG Düsseldorf v. 1.3.1993 - 3 Wx 512/92, WuM 1993, 305

Eine Wohnungseigentümersversammlung kann bei kurzer Tagesordnung auch in den Räumen einer Waschküche der Gemeinschaft, insbesondere zur Vermeidung von Kosten der Anmietung eines Versammlungsraumes, abgehalten werden, solange der Raum die Nichtöffentlichkeit der Versammlung sicherstellt.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Dortmund v. 27.3.2018 - 512 C 31/17, ZMR 2018, 541

Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände war die Abhaltung der Versammlung in der Waschküche nicht zulässig.

Eine demokratischen Gepflogenheiten entsprechende Diskussion beim Stehen in einem Waschkeller ist kaum denkbar.

Auch der Zugang zum Versammlungsort muss frei zugänglich sein und nicht einer Art Schnitzeljagd durch diverse Kellergänge entsprechen.

Kuriositäten der Rechtsprechung

LG Dortmund v. 23.11.2018 - 517 S 83/18, IMRRS 2019, 26

Der Beschluss, dass für kurze Eigentümerversammlungen die Waschküche genutzt werden dürfe, ist mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

Wohnungseigentümern ist es aber für begrenzte Zeit und zur Einsparung von Versammlungskosten zumutbar, gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen.

Dementsprechend kann die Durchführung einer Eigentümerversammlung in der Waschküche zumutbar sein, wenn lediglich über zwei Tagesordnungspunkte zu beschließen und für beide keine längere Besprechungszeit zu erwarten ist.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Galama

Eigentümer Q macht, da ihm das Ergebnis der vorangegangenen Beschlussfassung zu TOP 5 gegen den Strich geht, ab TOP 6 seinem Unmut derart lautstark und aggressiv Luft, dass er nach mehrmaliger Abmahnung mittels eines privaten Sicherheitsdienstes aus dem Versammlungssaal entfernt werden muss.

Q ficht daraufhin sämtliche danach gefassten Beschlüsse an.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Offenbach, Urt. v. 23.5.2016 - 320 C 9/16, IMR 2016, 422

Zwar kann ein den ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung störender Eigentümer nach Abmahnung als letztes Mittel von der Versammlung ausgeschlossen werden.

Der störende Eigentümer darf aber nur zeitweise ausgeschlossen werden, da ihm Gelegenheit zu geben ist, sich wieder zu beruhigen und weiter störungsfrei an der Versammlung mitzuwirken.

1. Frage: Was macht der Richter wohl, wenn ihm das in seinem eigenen Gerichtssaal widerfährt?
2. Frage: Muss der Verwalter in der Eigentümerversammlung nun Beruhigungsmittel bereithalten?

Kuriositäten der Rechtsprechung

Der amputierte Prozess

Die 4 Eigentümer einer völlig zerstrittenen WEG fassen (wie üblich) mit drei JA-Stimmen gegen eine Nein-Stimme (die des Eigentümers Q) in der Eigentümerversammlung einen Beschluss über die Durchführung verschiedener Verwaltungsmaßnahmen.

Als Q (wie üblich) Anfechtungsklage erhebt, reichen die anderen drei Eigentümer am letzten Tag der Anfechtungsfrist ebenfalls Anfechtungsklage ein.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Bingen, Beschl. v. 12.9.2007 - 3 C 399/07, ZMR 2008, 739

Die Klage hat sich als unzulässiger In-Sich-Prozess mangels Beklagten erledigt, was von Amts wegen unter Kostenaufhebung festzustellen ist.

AG Reutlingen, Beschl. v. 8.6.2018 - 16 C 294/18, ZMR 2018, 887

Die Klage hat sich als unzulässiger In-Sich-Prozess mangels Beklagten erledigt, wobei die Kosten des Rechtsstreits ungeachtet § 91a ZPO von allen Klägern nach Kopfteilen zu tragen sind.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Der Gartenzwerger im Wohnungseigentum

Eigentümer E stellt auf dem Dach seiner Garage einen ca. 50 cm hohen Gartenzwerger auf, der eine rote Zipfelmütze und einen rosafarbenen Mantel trägt, den der Gartenzwerger in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen geöffnet hält.

Man sieht sehr deutlich, dass der Gartenzwerger unter dem Mantel unbekleidet ist.

Nachbar Q verlangt die umgehende Entfernung des Gartenzwergers.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG München, Urt. v. 28.2.2018 - 481 C 793/17, ZMR 2018, 458

Ob es sich bei dem Aufstellen von Gartenzwergen um eine in Deutschland immer noch übliche Form der Gartengestaltung handelt, kann dahinstehen, denn die Befugnis zum Aufstellen eines Gartenzwergs ergibt sich regelmäßig aus der Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Nutzung seines Sondereigentums bzw. Sondernutzungsrechts.

Insofern handelt es sich grundsätzlich nicht um eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Essen-Borbeck v. 30.12.1999 - 19 III 35/99, MDR 2000, 762

Das Aufstellung von Gartenzwerge stellt zwar grundsätzlich eine weit verbreitete Form zulässiger Grundstücksgestaltung dar, allerdings stellt der Aufstellungsort auf dem Garagendach eine neuartige Form der Verwendung dieses Ziergegenstands dar.

Da der Aufstellungsort auf dem Garagendach untypisch ist, liegt eine nachteilige und somit genehmigungspflichtige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vor.

Kuriositäten der Rechtsprechung

Hochzeitsreise mit Hindernissen

Der den Reiseveranstalter verklagende Hochzeitsreisende trägt vor, dass er nach seiner Ankunft habe feststellen müssen, dass im Hotelzimmer kein Doppelbett, sondern lediglich zwei separate Einzelbetten vorhanden waren.

Hierdurch sei während der gesamten Reisezeit ein „harmonisches Beischlaferlebnis“ nicht zustande gekommen.

Dies habe zu erheblicher Verdrossenheit und auch zu Verstimmungen geführt.

Der Kläger verlangt eine Minderung des Reisepreises.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Mönchengladbach, Urt. v. 25.4.1991 - 5a C 106/91, NJW 1995, 884

Die Klage ist in der Sache nicht begründet.

1.

Der Kläger hat nicht näher dargelegt, welche besonderen Beischlafgewohnheiten er hat, die ausgerechnet fest verbundene Doppelbetten voraussetzen.

2.

Dieser Punkt brauchte allerdings nicht aufgeklärt zu werden, denn es kommt hier nicht auf spezielle Gewohnheiten des Klägers an, sondern darauf, ob die Betten für einen durchschnittlichen Reisenden ungeeignet waren.

Dies war aber nicht der Fall.

Dem Gericht sind mehrere allgemein bekannte und übliche Variationen der Ausführung des Beischlafs bekannt, die auf einem einzelnen Bett ausgeübt werden können, und zwar durchaus zur Zufriedenheit aller Beteiligten.

Kuriositäten der Rechtsprechung

AG Mönchengladbach, Urt. v. 25.4.1991 - 5a C 106/91, NJW 1995, 884

3.

Aber selbst wenn man dem Kläger seine bestimmten Beischlafpraktiken zugesteht, die ein fest verbundenes Doppelbett voraussetzen, liegt kein Reisemangel vor, denn der Mangel wäre mit wenigen Handgriffen selbst zu beseitigen gewesen.

Es wäre in wenigen Minuten zu erledigen gewesen, die beiden Bettrahmen durch eine feste Schnur miteinander zu verbinden.

4.

Es mag nun sein, dass der Kläger eine Schnur nicht zur Hand hatte. Der Kläger hätte sich aber beispielsweise seines Hosengürtels bedienen können, denn dieser wurde in seiner ursprünglichen Funktion in dem Augenblick sicher nicht benötigt.