

Strobel
Immobilienverwaltungs GmbH
Frühjahrsseminar
Wohnungswirtschaft 2016

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Wohnungseigentümergeinschaft

Streit mit dem Energieversorger

Die Wohnungseigentümergeinschaft W streitet vor Gericht mit dem Energieversorger E um die Rückerstattung auf überhöhte Gasrechnungen gezahlter Beträge.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des E enthielten die Klausel, dass E berechtigt sein sollte, den Gaspreis in dem Umfang einseitig anzuheben, in dem der Ölpreis stieg.

Die Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urt. v. 23.12.2014 - VIII ZR 178/08, ZMR 2015, 256

Die streitige einseitige Preisanpassungsklausel kann unwirksam sein, soweit es sich beim Kunden des Energieversorgers um einen Verbraucher handelt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft

§ 13 BGB

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

§ 14 BGB

Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urt. v. 25.3.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563

Im Interesse des Verbraucherschutzes verliert eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch, dass sie durch Erwerb von Wohnungseigentum zwingend Mitglied des rechtsfähigen Verbands der Wohnungseigentümer wird.

Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Energielieferverträgen nicht zu gewerblichen Zwecken, sondern zum Zweck der privaten Vermögensverwaltung handelt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urt. v. 25.3.2015 - VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563

Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft durch einen gewerblich handelnden Verwalter vertreten wird.

Somit ist die Wohnungseigentümergeinschaft solange ihr mindestens 1 Verbraucher angehört, regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen.

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

Alles für lau?

In der Eigentümerversammlung der WEG Pingelstr. im Saal des Gasthofs „Zum schmutzigen Löffel“ wird am 15.10.2015 beschlossen, Verwalter V für den Zeitraum vom 1.1.2016 – 31.12.2018 zum Verwalter nach WEG zu bestellen sowie den vorliegenden Verwaltervertrag mit V abzuschließen.

Am 17.10.2016 erhält V ein Schreiben, worin die WEG den Widerruf des geschlossenen Verwaltervertrags erklärt und die Rücküberweisung der vom WEG-Konto entnommenen Verwaltervergütung binnen 14 Tagen fordert.

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

**Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-
richtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur
Regelung der Wohnungsvermittlung v. 20.9.2013
BGBl. 2013 Teil I Nr. 58, S. 3642 ff.,
in Kraft seit dem 13.6.2014**

- **Neuregelung des Widerrufsrechts bei Verbraucher-
verträgen (Unternehmer / Verbraucher)**
- **Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen
geschlossenen Verträgen - §§ 312b, 312g BGB,
Art. 246a, 246b EGBGB**
- **Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen - §§ 312c,
312g, Art. 246a EGBGB**

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

- **Fernabsatzverträge sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen werden und eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben, wobei für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden (also Briefe, Telefonanrufe, Telefax, E-Mail, SMS etc.).**
- **Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind solche zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossenen Verträge, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben und die an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist.**

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

Verbraucherwiderruf

Handelt es sich beim Abschluss des Verwaltervertrags um einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verbrauchervertrag bzw. um einen Fernabsatzvertrag, so steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht ohne Angabe von Gründen binnen 14 Tagen zu.

Wird der Verbraucher nicht gem. §§ 355, 356 BGB i.V.m. Art. 246, 246a EGBGB regelgerecht über das ihm zustehende Widerrufsrecht belehrt, verlängert sich die Frist um 1 Jahr.

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

§ 357 Abs. 1, 2 BGB

Die empfangenen Leistungen sind spätestens nach 14 Tagen zurückzugewähren.

Der Unternehmer muss auch etwaige Zahlungen des Verbrauchers für die Lieferung zurückgewähren.

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

§ 357 Abs. 8 BGB

Widerruft der Verbraucher einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen, so schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz für die bis zu seinem Widerruf erbrachte Leistung, wenn der Verbraucher von dem Unternehmer ausdrücklich verlangt hat, dass dieser mit der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

Der Anspruch besteht nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher nach Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1-3 EGBGB ordnungsgemäß informiert hat.

Folgen der Verbrauchereigenschaft der WEG

Lösungen?

- Belehrung der Wohnungseigentümergeinschaft gem. §§ 355, 356, 357 Abs. 8 BGB i.V.m. Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1-3 EGBGB sowie Beschluss über das Verlangen der sofortigen Tätigkeitsaufnahme und Nichtausübung des Widerrufs
- Da die Beschlussfassung über die Verwalterbestellung nach WEG kein Rechtsgeschäft darstellt, sondern nur der Beschluss über den Abschluss des Verwaltervertrags, dieser aber nicht den Vertragsschluss selbst, sondern lediglich die gemeinschaftsinterne EntschlieÙung hierzu beinhaltet und der Vertrag erst noch schriftlich geschlossen werden soll, Unterschriftsleides hierzu bestimmten Vertreters der WEG gem. § 27 Abs. 3 S. 4 WEG in den Geschäftsräumen des V.

Urheberschutz

Atemlos – durchs Programm

In der WEG-Anlage Hollywood-Str. werden sämtliche Einheiten mittels einer zentralen Gemeinschafts-Satellitenempfangsanlage mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen versorgt.

Verwalter V erhält von der GEMA ein Schreiben, in welchem er aufgefordert wird, wegen einer öffentlichen Weiterleitung und Wiedergabe urheberrechtlich geschützter Bild- und Tonwerke Auskunft über die Anzahl der versorgten Einheiten zu erteilen und einen Lizenzvertrag abzuschließen.

Urheberschutz

§ 20 b UrhG

Das Recht, ein gesendetes Werk im Rahmen eines zeitgleich, unverändert und vollständig weiter übertragenen Programms durch Kabelsysteme oder Mikrowellensysteme weiterzusenden (Kabelweitersendung), kann nur durch eine Verwertungsgesellschaft geltend gemacht werden.

Hat der Urheber das Recht der Kabelweitersendung einem Sendeunternehmen oder einem Tonträger- oder Filmhersteller eingeräumt, so hat das Kabelunternehmen gleichwohl dem Urheber eine angemessene Vergütung für die Kabelweitersendung zu zahlen.

Urheberschutz

§ 15 Abs. 3 UrhG

Die Wiedergabe ist öffentlich, wenn sie für eine Mehrzahl von Mitgliedern der Öffentlichkeit bestimmt ist.

Zur Öffentlichkeit gehört jeder, der nicht mit demjenigen, der das Werk verwertet, oder mit den anderen Personen, denen das Werk in unkörperlicher Form wahrnehmbar oder zugänglich gemacht wird, durch persönliche Beziehungen verbunden ist.

Urheberschutz

**BGH, Urt. v. 17.9.2015 - I ZR 228/14, BGH-online
OLG München, Urt. v. 11.9.2014 - 6 U 2619/13, IMR 2015, 30**

Der BGH erteilt der GEMA eine deutliche Absage. Die Regelung des § 15 Abs. 3 UrhG sei im Lichte der zugrundeliegenden Regelungen der EU europakonform auslegen, weshalb eine öffentliche Wiedergabe eine Weiterleitung an eine unbestimmte Anzahl potentieller Adressaten voraussetze, was bei einer WEG oder bei einem Mietobjekt nicht vorliege. Zudem liege in der Weiterleitung der Signale durch das hausinterne Kabelnetz nur eine technisch notwendige Verbesserung des Empfangs vor.

Beschlussmehrheit

Kopfsache

Die Gemeinschaftsordnung der WEG sieht die Abstimmung in der Eigentümerversammlung nach MEA vor. Q hält eine von drei WE mit 223 von 1.000 MEA, die beiden anderen WE stehen im Eigentum von A (510 MEA) und B (267 MEA).

In der Eigentümerversammlung sind nur Q und A anwesend. A stimmt für eine Änderung der Kostenverteilerschlüssel für Müllabfuhr und Hausreinigung, Q stimmt dagegen.

Verwalter V verkündet den Beschlussantrag als angenommen.

Q zieht zu Gericht – warum?

Beschlussmehrheit

§ 16 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Beschlussmehrheit

§ 25 Abs. 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Beschlussmehrheit

§ 16 Abs. 5 WEG

Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 16 Rn. 111 ff.
Häublein, ZfIR 2012, 249, 250

Aus der Regelung des § 16 Abs. 5 WEG i.V.m. der gesetzlichen Stimmkraftregelung des § 25 Abs. 2 WEG folgt, dass bei Beschlüssen gem. § 16 Abs. 3 WEG sich das Stimmrecht nach Köpfen bemisst.

Beschlusskompetenz

BGH, Urt. v. 10.7.2015 - V ZR 198/14, IMR 2015, 413

Schon ihrem sprachlichen Sinngehalt nach („durch Stimmenmehrheit“) ordnet § 16 Abs. 3 WEG die Geltung des Mehrheitsprinzips an, wobei sich dieser Regelungsgehalt nicht auf die Kriterien erstreckt, nach denen die Mehrheit zu bestimmen ist.

Zwingende Vorgaben zur Stimmkraft pflegt das Gesetz, wie ein systematischer Seitenblick auf § 16 Abs. 4 sowie § 22 Abs. 2 WEG ohne weiteres erhellt, eigens hervorzuheben. Somit gilt die Bestimmung des § 25 Abs. 2 WEG, welche, da dispositiv, dahingehend geändert wurde, dass sich die Stimmkraft nach Miteigentumsanteilen bemisst.

Darlehensfinanzierung

Steine statt Brot

Die WEG beschließt die Durchführung einer energetischen (förderfähigen) Fassadensanierung. Um die Kosten zu finanzieren, wird die Aufnahme eines zinsverbilligten KfW-Förderkredits beschlossen.

Die restlichen Kosten sollen durch Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung aufgebracht werden.

Eigentümer Q ficht den Sanierungsbeschluss an. Er meint, dass es der WEG verboten sei, Kredite aufzunehmen. Aus § 16 Abs. 2 WEG ergebe sich, dass die Eigentümer Verwaltungsmaßnahmen durch eigene Zahlungen zu finanzieren haben. Zudem wolle er nicht für das Ausfallrisiko aufkommen.

Darlehensfinanzierung

§ 16 Abs. 2 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Darlehensfinanzierung

§ 10 Abs. 8 S. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, NJW 2012, 3719

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 in § 10 Abs. 6 S. 3, § 10 Abs. 7 vorausgesetzt.

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

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, NJW 2012, 3719

Nichtig im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme durch den rechtsfähigen Verband ist indes eine Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zur Darlehensbesicherung durch Gestellung von Grundpfandrechten, durch Übernahme einer gesamtschuldnerischen Haftung bzw. Bürgschaft oder sonstiger Sicherheiten.

Dies geht über den gesetzlichen Umfang der Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für Verwaltungsschulden gem. § 10 Abs. 8 WEG hinaus bzw. greift in das Sondereigentum ein und wäre daher nichtig.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, NJW 2012, 3719

Unter welchen weiteren Voraussetzungen der Kreditaufnahmebeschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, muss hier nicht entschieden werden, da der betreffende Beschluss nicht nichtig war und bereits in Bestandskraft erwachsen ist.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 244/14, online

Die Aufnahme von Darlehen durch die Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Allerdings ist wegen des gem. § 10 Abs. 8 WEG zu berücksichtigenden Ausfallrisikos gerade bei hohen und langfristigen Darlehen Zurückhaltung geboten.

So sind der Zweck der Kreditaufnahme, deren Höhe, die Darlehenskonditionen und die Finanzkraft der Eigentümer zu überprüfen und gegeneinander abzuwägen.

In der Eigentümerversammlung sind die einzelnen Wohnungseigentümer über die zu beachtenden Gesichtspunkte sowie das sog. Ausfallrisiko ausdrücklich zu belehren, was sich aus dem Protokoll ergeben muss.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 244/14, online

Allgemein überwiegen eher die Nachteile des den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Ausfallrisikos die Vorteile einer Darlehensfinanzierung.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist insbesondere bei feststehenden Ausfallrisiken gehalten, die Maßnahme durch die Erhebung von Sonderumlage zu finanzieren und mit der Ausführung der Maßnahme zuzuwarten, bis sämtliche Sonderumlagebeträge gezahlt sind, da dann die absehbaren Nachteile einer Ausfallhaftung die Vorteile der Kreditaufnahme überwiegen.

Darlehensfinanzierung

BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 244/14, online

Dies kann jedoch im Einzelfall, insbesondere im Falle dringlicher und die Finanzkraft der einzelnen Wohnungseigentümer überfordernden Maßnahmen anders zu sehen sein.

Je dringlicher und wirtschaftliche belastender die Maßnahme, desto eher treten die Nachteile einer Darlehensfinanzierung hinter deren Vorteile zurück.

Dabei muss den einzelnen Wohnungseigentümern auch nicht die Möglichkeit eingeräumt werden, über die vorgeschaltete Erhebung einer Sonderumlage sich durch eigene Zahlung von den anteiligen Kosten der Darlehensaufnahme zu befreien.

Darlehensfinanzierung

- ▶ Auch ohne Aufnahme eines Darlehens haftet der einzelne (finanzkräftige) Wohnungseigentümer sowieso für die Aufbringung der erforderlichen Mittel, denn ob er für die anteilige Annuität eines finanzschwachen Eigentümers aufkommen oder für dessen unbezahlten Anteil an einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung haftet, ist letztlich gleichgültig.
- ▶ Die Aufnahme eines Darlehens vermeidet ansonsten notwendige Zwangsversteigerungen, wenn -absehbar- beschlossene Sonderumlagen nicht gezahlt werden.
- ▶ Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme müsste bis zur Zwangsversteigerung verschoben werden, wobei gem. § 10 Nr. 2 ZVG nur 5% des Verkehrswertes des Wohnungseigentums vorrangig haften.

Verkehrssicherung

Der Tod lauert im Wasserhahn

Mieter M verstirbt an den Folgen einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung.

In der Wohnung des M sowie im Keller des Mietobjekts wird eine den Grenzwert überschreitende hohe Legionellenkonzentration festgestellt.

Die Alleinerbin des Mieters M verklagt Vermieter V auf 23.415,84 EUR Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Vermieter V kann nicht nachweisen, dass er seiner Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers nachgekommen ist. V verteidigt sich damit, dass nicht bewiesen sei, dass M sich gerade in der Mietwohnung infiziert habe; mit den Legionellen habe er sich auch anderswo anstecken können.

Verkehrssicherung

BGH, Urt. v. 6.5.2015 - VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 702

Nachdem die Klage zunächst mit der Begründung abgewiesen wurde, dass nicht mit der erforderlichen Gewissheit nachgewiesen worden sei, dass die Legionellenerkrankung gerade auf das Trinkwasser in der Mietwohnung zurückzuführen ist, hat der BGH das Urteil aufgehoben und zur erneuten Entscheidung mit der Begründung zurückverwiesen, dass auch eine Häufung aussagekräftiger Indizien den Schluss auf eine Ansteckung des Nutzers durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung nahelegt.

Verkehrssicherung

BGH, Urt. v. 6.5.2015 - VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 702

Dem Inhaber der Wasserversorgungsanlage obliegt die Sorge für die Unbedenklichkeit des Trinkwassers im Rahmen der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht; bei Verstößen folgt hieraus seine persönliche Haftung.

Der Inhaber der Wasserversorgungsanlage verstößt gegen die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht auch dadurch, dass er kein Fachunternehmen mit der Wartung der Trinkwasserversorgungsanlage nach den VDI- / DVGW-Richtlinien beauftragt.

Trinkwasserverordnung

VGH München v. 29.9.2014 - 20 CS 14.1663, ZWE 2015, 144
OVG Münster v. 28.01.2011 - 2 B 1495/10, ZMR 2011, 425
VG Bayreuth, Urt. v. 7.11.2013 - B 2K 13.700, ZWE 2015, 233

Inhaberin der Wasserversorgungsanlage gem. § 3 Nr. 2 e) TrinkwV ist die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband.

Die Pflichtenerfüllung im Zusammenhang mit sicherheitstechnischen Einrichtungen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, fällt nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG in den Verantwortungsbereich des WEG-Verwalters.

Dieser ist sowohl den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der rechtlich verselbständigten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Wahrnehmung dieser Aufgaben berechtigt und verpflichtet; bei Verstößen folgt hieraus, dass er Adressat ordnungsrechtlicher Verfügungen ist.

Trinkwasserverordnung

OVG Münster v. 2.5.2015 - 13 B 452/15, ZWE 2015, 380

OVG Saarland v. 3.9.2014 - 2 B 318/14, ZMR 2015, 501

VG Würzburg v. 14.7.2014 - W 6 S 14.485, ZWE 2015, 287

Es ist zulässig und ermessensfehlerfrei, eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen, an die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft i.S.d. § 10 Abs. 6 WEG zu richten.

Aktuelle Rechtsprechung

