



Jur Aktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Rechtsabteilung
Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 9/10/2007

- **Kleinreparatur an Gastherme**

§§ 535, 536a BGB

Die Beseitigung einer Störung in der Heiztherme der Mietwohnung ist keine Kleinreparatur, deren Kosten aufgrund einer Kleinreparaturkostenklausel vom Mieter zu tragen wären.

(AG Hannover, Urteil vom 28.06.2007, WM 2007, 504)

Anmerkung: Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die mitvermietete Gastherme während der Mietzeit ausfiel und den Mietern deshalb weder warmes Wasser zur Verfügung stand noch sie in der Lage waren, die Wohnung zu beheizen. Die Mieter hatten den Schaden unverzüglich gemeldet und nach Absprache mit dem Vermieter eine Firma mit der Reparatur beauftragt, die einen Betrag von 65,96 € in Rechnung stellte. Nachdem der Vermieter sich weigerte, die weitergereichte Rechnung zu begleichen, brachten die Mieter den Rechnungsbetrag von der Monatsmiete in Abzug. Das AG sah dies als gerechtfertigt an, da es sich bei der Reparatur nicht um eine -mietvertraglich wirksam vereinbarte - Kleinreparatur, sondern um einen Mangel der Mietsache handelte. Denn vom Mieter sind nur die Kosten für kleine Instandhaltungen an solchen Teilen der Mietsache zu tragen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie z.B. die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heizungs- und Kocheinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Bedienungsvorrichtungen

für Fenster und Rollläden. Hierunter fällt jedoch nicht ein Defekt an der Warmwassertherme. Denn mit dieser komme der Mieter so gut wie nicht in Berührung. Insofern spielte es auch keine Rolle, dass der strittige Betrag noch innerhalb der Grenze des vertraglich vereinbarten Einzelfallbetrages von 80,- € lag.

Liegt ein Mangel der Wohnung im Sinne von § 536 BGB vor, ist der Mieter berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB zu verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Die Verzugsvoraussetzungen lagen insoweit vor, als der Vermieter - wie gesagt - davon ausging, dass es sich vorliegend um eine Kleinreparatur handelte und er deshalb für die Mängelbeseitigung nicht verantwortlich sei.

- **Feuchtigkeitsschäden**

§ 536 BGB

Feuchtigkeitsschäden mit gesundheitsschädlicher Schimmelbildung in der Wohnung können auch in einem Altbau, der ohne Heizausstattung überlassen wurde, vom Vermieter zu verantworten sein.

(AG Marbach a. N., Urteil vom 24.05.2007, WM 2007, 385)

Anmerkung: Der Vermieter machte ausstehende Mietzahlungen geltend. Der Mieter hatte die Miete wegen Schimmelbildung

gemindert. Der Vermieter berief sich darauf, dass die Wohnung ohne Heizung vermietet worden sei, sodass der Schimmel allein auf ein falsches Belüftungs- und Heizungsverhalten des Mieters zurückzuführen sei. Der Vermieter muss bei Schimmelbildung grundsätzlich beweisen, dass keine Baumängel vorliegen und er muss beweisen, dass der Zustand der Türen, Fenster und der Heizung keinen Einfluss auf den Mangel hat. Der beauftragte Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass zwar Wärmebrücken an den betroffenen Stellen vorhanden sind, weshalb sich aufgrund des hohen Feuchtigkeitsgehalts Schimmelpilze angesiedelt hatten. Der Sachverständige stellte jedoch in Frage, ob diese Problematik für die betroffene Wohnung überhaupt erheblich sei. Das Gericht bejahte dies, da Wärmebrücken selbst dann entstehen können, wenn das Haus nach gültigen DIN-Normen wärmegeklämt wurde. Der Vermieter könne sich in solchen Fällen nicht darauf berufen, dass bei Errichtung des Gebäudes alle Baunormen - wie vorliegend - eingehalten worden seien. Maßgeblich seien ohnehin nur die Baunormen bei Überlassung der Wohnung. Sind die Baunormen bei Überlassung der Wohnung nicht eingehalten, ist dies ein Hinweis darauf, dass die Mietsache nicht dem vereinbarten Soll-Zustand entspricht, es sei denn, es ist ein niedriger Standard vereinbart. Der Einzug in ein älteres Haus zu einer geringeren Miete beinhaltet aber keineswegs einen Verzicht des Mieters auf seinen Anspruch, die Wohnung im Rahmen des vertraglichen und üblichen Mietgebrauchs nutzen zu können (BGH NJW 2004, WM 2004, 527). Allein die Tatsache, dass die Wohnung ohne Heizung vermietet worden war, lasse die ordnungsgemäße Beheizbarkeit nicht gänzlich in die Sphäre des Mieters fallen. Der Vermieter müsse vielmehr nachweisen, dass der Zustand der Heizung keinen Einfluss auf die Mängel hatte. Dies konnte der Vermieter nicht. Die Klage wurde demgemäß abgewiesen.

- **Keine Teilkündigung eines Mietvertrages bezüglich einer Versorgung mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen**

§ 554 Abs. 3 BGB

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Zahlung der Betriebskostenposition „Kabelgebühren“ zu verweigern, weil er kein In-

teresse mehr an einem Kabelanschluss habe. Hierzu bedarf es einer Änderung des Mietvertrages im beiderseitigen Einverständnis. Dies gilt auch im Falle eines Wechsels des Anbieters durch den Vermieter, selbst wenn hiermit Mehrkosten für den Mieter verbunden sind und dieser sein mangelndes Interesse an der Weiterversorgung mit Kabelfernsehen dem Vermieter schon vorher mitgeteilt hat.

(AG Münster, Urteil vom 27.02.2007, ZMR 2007, 707)

Anmerkung: Ein Mieter ist nicht berechtigt, die Zahlung für Kabelgebühren zu kürzen bzw. die Betriebskostenposition „Kabelgebühren“ zu streichen, weil er kein Interesse mehr an einem Kabelanschluss hat. Die Wohnung wurde mit Kabelanschluss vermietet, sodass der Vermieter nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, diesen weiterhin zur Verfügung zu stellen. Eine Änderung des Mietvertrages ist nur im beiderseitigen Einverständnis möglich (vgl. insoweit auch AG Charlottenburg vom 13.01.2005, Az.: 214 C 426/04). Dabei spielt es auch keine Rolle, dass der Vermieter den Kabelanbieter gewechselt hat, wodurch sich die Kabelgebühren für den Mieter erhöht haben. Entgegen der Auffassung des Mieters ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, bei dem Kabelanbieter darauf hinzuwirken, dass der Mieter von dem Kabelanschluss befreit wird. Zwar ergeben sich aus dem Mietverhältnis zwischen den Parteien, insbesondere unter Berücksichtigung der langen Dauer desselben, Treuepflichten, jedoch gehen diese nicht soweit, dass eine der Parteien verpflichtet ist, auf einseitigen Wunsch der anderen, Bestandteile des zugrundeliegenden Mietvertrages abzuändern bzw. ganz aufzuheben. Dem Mieter bleibt lediglich die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses unter den dort näher dargelegten Voraussetzungen, nicht jedoch die Kündigung eines Teils der im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

- **Kündigung zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung**

§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Eine Kündigung zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann berechtigt sein, wenn der Vermieter die Zinsbelastung der Darlehen nicht aus den monatli-

chen Mieteinnahmen bestreiten kann und für die Wohnung im vermieteten Zustand kein zureichendes Kaufinteresse vorhanden ist.

(LG Wiesbaden, Urteil vom 22.02.2007, ZMR 2007, 701)

Anmerkung: Der Vermieter hat das Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur wirtschaftlichen Verwertung gekündigt. Nach der Rechtsprechung des BVerfG ist es im Rahmen einer Verwertungskündigung - entgegen der Meinung der Mieter - weder erforderlich, dass der Vermieter Verwertungs-bemühungen im Kündigungsschreiben konkret darlegt, noch müssen Verwertungs-bemühungen unternommen worden sein (Beschluss vom 04.06.1998, Az.: 1 BVR 1575/94). Vielmehr bleibt es dem Vermieter im Rahmen des Rechtstreites mit dem Mieter überlassen, auf welche Weise er das Vorliegen der Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nachweist. Das LG sah den Kläger vorliegend an einer angemessenen Verwertung der Wohnung gehindert. Zwar stellt der bloße Umstand, dass die Wohnung im vermieteten Zustand weniger Erlös als im unvermieteten Zustand einbringt, keinen Kündigungsgrund dar. Zu berücksichtigen ist aber auch die wirtschaftliche Situation des Vermieters. Der Vermieter ist mit Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 55.000,- € belastet. Die hierdurch entstehende Zinsbelastung kann der Vermieter selbst mit den monatlichen Mieteinnahmen aus der streitgegenständlichen Wohnung nicht aufbringen. Hinzu kommt, dass der Vermieter seit geraumer Zeit keine feste Anstellung hat. Die Beklagte hat die vom Vermieter dargelegten Vermögensverhältnisse nicht ausreichend substantiiert bestritten. Die bloße Vermutung, dass der Beklagte noch anderweitige Vermögenswerte besitze, erfüllt nicht die Voraussetzungen, die an ein substantiiertes Bestreiten zu stellen sind. Ferner habe die Beweisaufnahme gezeigt, dass die Veräußerung der streitgegenständlichen Immobilie bisher nicht an der überzogenen Preisvorstellung des Klägers scheiterte, sondern an dem Umstand, dass die Wohnung vermietet ist. Es sei sogar davon auszugehen, dass das bestehende Mietverhältnis nicht nur den Verkauf zum Verkehrswert, sondern darüber hinaus auch einen Verkauf an sich verhinderte. Die dargelegte schlechte finanzielle Situation des Vermieters rechtfertigte die Kündigung des Mietverhältnisses.

- **Besichtigungsrecht zur Überprüfung des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume**

§ 535 BGB

Der Vermieter hat ein Besichtigungsrecht zur Überprüfung des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume jedenfalls dann, wenn die letzte Besichtigung mehr als zwei Jahre zurücklag.

(AG Schöneberg, Urteil vom 06.12.2006, Grundeigentum 2007, 453)

Anmerkung: Bereits in JurAktuell 05/2007, Seite 3 hatten wir über das Urteil des AG Hamburg vom 23.02.2007 zum Besichtigungsrecht des Vermieters berichtet. Während das AG Hamburg von einer schonenden und gebündelten Ausübung des Besichtigungsrechts spricht, konkretisiert das AG Berlin den zeitlichen Rahmen auf zwei Jahre. Liegt die letzte Wohnungsbesichtigung mehr als zwei Jahre zurück, ist der Vermieter berechtigt, die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit zu besichtigen. Dieses Recht steht dem Vermieter auch ohne besonderen Grund zu. Ein solches Besichtigungsrecht ist auch in Formularverträgen nicht zu beanstanden. Der Mieter wird dadurch nicht unangemessen benachteiligt. Eine Verpflichtung des Mieters, Besichtigungen des Vermieters zu dulden, kann sich auch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bei Vorliegen besonderer Gründe ergeben. Ein ausreichender Grund ist - jedenfalls in längeren Zeitabständen von zwei Jahren - auch darin zu sehen, dass sich der Vermieter vom Zustand der Wohnung z.B. im Hinblick auf die Beachtung der ihm oder dem Mieter obliegenden Instandhaltungs-, Obhuts- und Verkehrssicherungspflichten überzeugen möchte (BGH VersR 1966, 82; LG Stuttgart ZMR 1985, 273). Der Vermieter muss nicht abwarten, bis sich konkrete Anhaltspunkte für eine Vernachlässigung dieser Pflichten z.B. durch das Auftreten von Schäden ergeben haben.

- **Genossenschaftsanteile als Mietkaution**

§ 541 BGB; § 7 GenG; § 91a ZPO

Die satzungsrechtliche Pflicht des Mitglieds einer Wohnungsbaugenossenschaft, zusätzliche Anteile bei Abschluss eines Dauernutzungsvertrags zu zeichnen, ist im Umfang auf den Betrag einer zulässigen Mietkaution begrenzt, sofern die zusätzlichen Anteile der Sicherung von Ansprüchen der Genossenschaft aus dem Dauernutzungsvertrag zu dienen bestimmt sind.

Die Mietsicherheit in Form zusätzlicher Anteile ist ferner unwirksam, wenn die Rückgewähr der Sicherheit nach Beendigung des Dauernutzungsvertrags nicht innerhalb sechs Monaten erfolgen kann und eine Verzinsung nicht ihrerseits gesichert ist.

(AG Saarbrücken, Beschluss vom 24.07.2007, WM 2007, 506)

Anmerkung: Dem Beschluss des AG Saarbrücken lag ein Nutzungsverhältnis über eine Genossenschaftswohnung zugrunde. In der Satzung der Genossenschaft war unter anderem geregelt, dass für den Erwerb der Mitgliedschaft ein Pflichtanteil und für die Inanspruchnahme einer Wohnung zusätzliche Pflichtanteile, im vorliegenden Falle neun weitere Pflichtanteile à 160,- € zu zeichnen sind. Gleichzeitig regelte die Satzung, dass die Genossenschaft im Falle des fristgerechten Ausscheidens des Mitglieds fällige Forderungen, die ihr gegen das Mitglied zustehen, gegen das Auseinandersetzungsguthaben verrechnen kann. Diese Regelungen entsprechen sinngemäß den Regelungen in der Mustersatzung des GdW. Die Genossenschaft rechnete nach Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses und gemäß § 73 GenG nach Feststellung der Bilanz mit einer Forderung aus dem mittlerweile ebenfalls beendeten Nutzungsverhältnis gegen das fällige Auseinandersetzungsguthaben des ausgeschiedenen Mitglieds auf.

Das AG Saarbrücken gelangte – im Rahmen einer Kostenentscheidung – zu dem juristisch abwegigen Ergebnis, dass die zusätzlichen Pflichtanteile, die das Mitglied für die Inanspruchnahme der Genossenschaftswohnung zu zeichnen hatte, letztlich als Miet-

kaution im Sinne des § 551 BGB zu werten seien und demgemäß die Satzungsregelung über die Zeichnung zusätzlicher Pflichtanteile bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung gegen das Benachteiligungsverbot des § 551 Abs. 4 BGB zumindest insoweit verstoße, als dadurch der in § 551 BGB festgelegte Höchstbetrag für eine Mietkaution überschritten würde. Konsequenterweise will das Amtsgericht die Verzinsungspflicht und die Auszahlung innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses angewendet wissen.

Das Gericht verkennt völlig den Unterschied zwischen einer vertraglichen Mietsicherheit im Sinne des § 551 BGB und einer Beteiligung mit Geschäftsanteilen im Sinne des § 7 GenG als Voraussetzung für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. In der Rechtsprechung ist seit langem unstreitig, dass der Abschluss eines Nutzungsvertrages über eine Genossenschaftswohnung zwischen einer Genossenschaft und ihrem Mitglied einem Mietvertrag mit der Konsequenz gleichzusetzen ist, dass die mietrechtlichen Vorgaben uneingeschränkte Anwendung finden. Hierzu gehört auch die Regelung über die mögliche Vereinbarung einer Mietkaution im Sinne des § 551 BGB. Bei der Mietkaution handelt es sich um eine vertraglich vereinbarte Sicherheit für bestimmte Ansprüche des Vermieters, die aus dem Mietverhältnis rühren. Die Mietkaution ist vom Vermögen des Vermieters getrennt anzulegen und zu verzinsen. Aus der Mietkaution kann sich der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen auch während des bestehenden Mietverhältnisses schadlos halten.

Im Gegensatz zur vertraglichen Begründung eines Mietverhältnisses, ist die Begründung einer Mitgliedschaft in einer Genossenschaft körperschaftsrechtlicher Natur. Es ist die Beteiligung an einer juristischen Person, die bei der eingetragenen Genossenschaft durch Erwerb von einem oder mehreren Geschäftsanteilen erfolgt. Die Satzung kann die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen zur Pflicht machen (Pflichtbeteiligung), wobei die Anzahl nach dem Umfang der Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen der Genossenschaft unterschiedlich festgelegt sein kann (§ 7a GenG). Die Pflichtbeteiligung hat gesellschaftsrechtlich kapitalsichernde Funktion im Rahmen der Mitgliedschaft, so dass sich eine Gleich-

stellung mit der Mietkaution verbietet. Die auf die Geschäftsanteile tatsächlich geleisteten Einzahlungen sind Geschäftsguthaben, die das Vermögen der Genossenschaft darstellen. Sie sind Eigenkapital der Genossenschaft. Als Eigenkapital kann das Geschäftsguthaben jedoch nicht „vom Vermögen des Vermieters getrennt angelegt“ werden, wie § 551 BGB dies vorschreibt. Das Genossenschaftsgesetz geht in § 21 von dem grundsätzlichen Verbot einer Verzinsung aus. Eine Verzinsung kommt nach § 21a GenG nur unter engen satzungsrechtlichen Voraussetzungen in Betracht. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, die bei Wohnungsbaugenossenschaften so gut wie nie vorkommt. Ferner schreibt § 22 Abs. 4 GenG vor, dass das Geschäftsguthaben während der Dauer der Mitgliedschaft nicht ausbezahlt werden darf. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift begründet gegebenenfalls einen Haftungsfall des Vorstands. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mietverhältnis zwischen Genossenschaft und Mitglied mittlerweile beendet ist. Erst, wenn die Mitgliedschaft satzungsgemäß gekündigt ist, kann das Geschäftsguthaben, das sich dann in ein Auseinandersetzungsguthaben umwandelt, ausbezahlt werden. Die Kündigungsfristen für die Kündigung der Mitgliedschaft müssen nach dem Genossenschaftsgesetz für alle Mitglieder gleich sein. Es handelt sich dabei um ein absolutes Recht.

Diese Unterschiede zeigen deutlich, dass die Pflichtanteile, die eine Genossenschaft für die Vermietung einer Genossenschaftswohnung von ihren Mitgliedern verlangt, in keiner Weise mit einer Mietkaution gleichzusetzen sind. Es handelt sich um völlig verschiedene Rechtsverhältnisse.

Anzumerken ist ferner, dass die in der Genossenschaftssatzung verankerte Aufrechnungsklausel den üblichen zivilrechtlichen Vorgaben entspricht. Rechnet eine Genossenschaft nach Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses mit fälligen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis gegen das dem ausgeschiedenen Mitglied zustehende Auseinandersetzungsguthaben auf, so ergibt sich die Berechtigung ausschließlich aus den Bestimmungen der §§ 387 ff. BGB und nicht aus einer genossenschaftlichen Sicherheitsabrede. Auch dies hat das AG Saarbrücken verkannt.

Dem Urteil kann von daher in Bezug auf die genossenschaftliche Praxis, für die Inanspruchnahme einer Genossenschaftswohnung zusätzliche Pflichtanteile zur Aufbesserung des Eigenkapitals der Genossenschaft zu verlangen, keine Bedeutung zukommen.

• ***Wohnungseigentümergeinschaft kein gleichzeitiger Mitsondereigentümer?***

§ 21 a.F. WEG; § 10 Abs. 6 n.F. WEG;
§ 47 GBO

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nur dann am Rechtsverkehr als (teil-) rechtsfähiger Verband teilnehmen, wenn das für die Zwecke ihrer Verwaltung notwendig ist. Deshalb scheidet der Erwerb von Sondereigentum durch den Verband aus. Der Verband kann nicht zugleich Miteigentümer sein.

(LG Heilbronn, Beschluss vom 30.01.2007, ZMR 2007, 649)

Anmerkung: Der in der Sache beteiligte Insolvenzverwalter verkaufte an die Wohnungseigentümergeinschaft durch notariellen Vertrag einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage des Grundstücks, auf das sich die Wohnungseigentümergeinschaft bezieht. Das Grundbuchamt verweigerte jedoch die Eintragung mit der Begründung, dass der Wohnungseigentümergeinschaft nur insoweit Teilrechtsfähigkeit zukomme, als sie im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnimmt. Insoweit entspricht dies der Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit einer WEG (BGH ZMR 2005, 547). Daraus zieht das LG Heilbronn den Schluss, dass es sich bei dem Erwerb eines Stellplatzes durch die WEG nicht um ein Verwaltungsgeschäft handle mit der Folge, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht als Eigentümerin des Stellplatzes eingetragen werden könne. Dies würde - so das LG - den Grundsatz des BGH aushöhlen, wonach das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als echtes Eigentum ausschließlich den Miteigentümern vorbehalten bleiben und nicht Teil des Vermögens des rechtsfähigen Verbandes werden soll. Es fehlte demnach an der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft und damit an der Eintragungsfähigkeit. Dieses Urteil wird in der Literatur heftig dementiert. Mit Anerkennung einer (Teil-)Rechtsfähigkeit geht grundsätzlich die Fähigkeit einher, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen (§ 14 Abs. 2 BGB). Die Teilrechtsfähigkeit bezieht sich nach der Rechtsprechung des BGH (a.a.O) auf die gesamte Verwaltung und damit auf die gesamte Geschäftsführung zugunsten

der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Reichweite der Rechtsfähigkeit des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft muss zum Schutz des Rechtsverkehrs dabei abstrakt ermittelt werden. Ausschlaggebend kann somit nur sein, ob eine bestimmte Angelegenheit als Verwaltungsmaßnahme zu klassifizieren ist. Ob darüber hinaus der Rahmen der Ordnungsmäßigkeit eingehalten wurde, betrifft nur das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer und des Verbandes. Daraus folgt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband Inhaberin dinglicher Rechte sein kann. Hierzu gehört auch der Erwerb von Teileigentum.

• ***Kostenverteilung für Anwaltsgebühren; Einzelabrechnung***

§§ 16 Abs. 5, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG

1. **Lässt sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer vor Gericht anwaltlich vertreten, können die hierdurch (z. B. als Vorschuss) entstehenden, vom Gemeinschaftskonto bezahlten Kosten, nicht auch anteilig über die Jahresabrechnung (Einzelabrechnung) den anfechtenden Mitwohnungseigentümern auferlegt werden (vgl. KG, ZMR 2006, 224).**
2. **Verwalter und Antragsgegner tragen gerichtliche und außergerichtliche Verfahrenskosten, wenn unter Ignorieren der Stimmrechte und finanziellen Interessen der den Abrechnungsbeschluss Anfechtenden die Jahreseinzelabrechnungen mit rechtswidrigen Belastungen der Antragsteller beschlossen wurden.**

(LG Leipzig, Beschluss vom 15.01.2007, ZMR 2007, 400)

Anmerkung: Die Antragsteller wandten sich gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahreseinzelabrechnungen des Jahres 2004. Es waren Anwaltskosten in die Einzelabrechnungen eingestellt worden, die laut LG den antragstellenden Wohnungseigentümern nicht hätten auferlegt werden dürfen.

Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG sind keine Kosten im Sinne des § 16 WEG. Dies ergibt sich bereits aus § 16 Abs. 5 WEG, der diese Kosten explizit aus den auf alle Woh-

Wohnungseigentümer zu verteilenden Kosten der Verwaltung herausnimmt. Zwar können aus § 43 WEG resultierende Verfahrenskosten - mit Billigung der Mehrheit der Wohnungseigentümer - aus dem verwalteten Vermögen entnommen werden. In diesem Falle sind die Verfahrenskosten dann auch in der Jahresgesamtabrechnung als Ausgaben auszuweisen (so auch BayObLG WM 1992, 1431). Das BayObLG stellt jedoch klar, dass die Verfahrenskosten, soweit noch keine gerichtliche Kostenentscheidung vorliegt, nicht auf alle Wohnungseigentümer, sondern nur auf diejenigen umgelegt werden dürfen, die an dem Verfahren beteiligt sind. Derjenige, gegen den sich das Verfahren richtet, kann nicht verpflichtet werden, den gegen ihn gerichteten Rechtsstreit mitzufinanzieren. Es kann dabei auch nicht darauf ankommen, ob eine Mehrheit gegen eine Minderheit prozessiert oder nicht. In diesem Sinne hatte auch das KG (a.a.O.) entschieden. Die Anwaltskosten, die in einem laufenden Verfahren vom Gemeinschaftskonto bestritten werden, sind zwar in der Jahresgesamtabrechnung als Ausgaben auszuweisen. Sie sind aber nur mit Rücksicht auf die Beteiligungstellung umzulegen.

- ***Ermessensspielraum bei Fensteranstrich / Sanierungsbeschluss***

§§ 16, 28 WEG

Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, das regelmäßige Streichen der Fenster und des Treppenhauses zu beschließen. Hinsichtlich der Häufigkeit hat die Eigentümergemeinschaft einen Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum.

Zur Bestimmtheit eines Sonderumlagenbeschlusses und der Auswirkung der unter Umständen gegebenen Unwirksamkeit des Finanzierungsbeschlusses auf den Sanierungsbeschluss.

(LG München I, Beschluss vom 29.01.2007, ZMR 2007, 495 ff.)

Anmerkung: Mit einer Gegenstimme wurde nach Bewertung von Alternativangeboten in einer Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich der Fensteranstrich sowie der Anstrich des Hausflurs beschlossen. Die Finanzierung sollte durch eine Sonderumlage erfolgen. Die Fenster waren erst sieben Jah-

re alt und nach Auffassung der Antragstellerin noch tadellos. Das LG gelangte zu der Auffassung, dass die Beschlüsse über die Anstricharbeiten ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Beim Fensteranstrich geht es nicht nur um ästhetische, sondern auch um die Gesichtspunkte der Schutzfunktion. Auch wenn einige Fenster zwischenzeitlich nachgestrichen wurden, liege es dennoch innerhalb der Entscheidungsfreiheit der Wohnungseigentümergeinschaft, wann der nächste Anstrich durchgeführt werden soll. Gleiches gilt für den Treppenhausanstrich. Es kann dahingestellt bleiben, ob das Treppenhaus erst vor zwei Jahren neu gestrichen wurde. Auch nach zwei Jahren können Abnutzungserscheinungen vorhanden sein. Auch hier ist es Sache der Eigentümer, ob sie diese beseitigen wollen oder nicht.

Die Beschlüsse über die Finanzierung sind ausreichend bestimmt. Grundsätzlich ist in einem Beschluss über eine Sonderumlage deren Höhe, der Verteilungsschlüssel und die Fälligkeit anzugeben. Diese Bestimmtheit ist vorliegend gewahrt, weil sich bei den beiden Beschlüssen die Höhe der Sonderumlage aus dem unmittelbar zuvor und im sachlichen Zusammenhang damit gefassten Sanierungsbeschluss ergibt. Der Verteilungsschlüssel ergibt sich wiederum aus der Teilungserklärung. Unabhängig davon führe auch eine mangelnde Bestimmtheit des Beschlusses über die Sonderumlage nicht zwingend zu einer Unwirksamkeit des jeweiligen Sanierungsbeschlusses. Insbesondere dann nicht, wenn sich der finanzielle Umfang noch über Rücklagen finanzieren lässt und es von daher keines Beschlusses über eine Sonderumlage bedarf (vgl. OLG Köln, NZM 1998, 877).