



Aktuelle WEG Rechtsprechung

Rechtsanwältin Silke Thulke-Rinne

Rechtsanwaltskanzlei Thulke-Rinne Fürth

1. Eigentumsentziehung wegen missbräuchlicher Rechtsausübung

BGH, Urteil vom 05.04.2019, Az V ZR 339/17

- ✓ Die Wahrnehmung von Eigentümerrechten kann eine Entziehung des Wohnungseigentums nur ausnahmsweise und nur dann rechtfertigen, wenn sie ausschließlich wohnungseigentumsfremden oder -feindlichen Zielen dienen.
- ✓ Querulatorisches Verhalten allein reicht nicht aus!

Die Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft griffen jahrelang grundlos die Verwaltung an:

- Nichterscheinen zu den Versammlungen
- Umfangreiches Anfechten von gefassten Beschlüssen
- Herantragen von Anliegen an die jeweilige Verwaltung mit Abberufungsankündigungen versehen
- Regelmäßige Beantragung der Abberufung
- Erzwingen von Beschlussfassungen trotz durch Verwaltung erledigter Anliegen
- Ständig wechselnde Verwaltung aufgrund des Verhaltens der querulatorischen Eigentümer
- Massive und ausufernde Kritik an der Verwaltung , was weit über das zumutbare Maß hinausging

- Die Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte einen **Abmahnungsbeschluss** gegenüber den beiden Eigentümern.
- Die Wohnungseigentümer erhoben **Klage** gegen den Abmahnungsbeschluss.

Urteil des BGH:

- ✓ Wohnungseigentum ist schützenswert **aber**: erfolgen keine sachdienlichen Maßnahmen der Wohnungseigentümer sondern ist das gesamte Verhalten nur darauf gerichtet, die Wohnungseigentümergeinschaft zu destabilisieren, läuft dies dem Zweck des WEG zuwider und berechtigt die Wohnungseigentümer zur Abmahnung.
- ✓ BGH betont hohe Messlatte.

2. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen durch den Wohnungseigentümer selbst

BGH, Urteil vom 14.06.2019, V ZR 254/17

- ✓ Ein Wohnungseigentümer, der Gemeinschaftseigentum wie z.B. Fenster in der irrigen Annahme erneuert hat, dies sei seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, hat keinen Anspruch auf Kostenersatz.

Hergang:

Ein Wohnungseigentümer hatte Fenster an seinem Sondereigentum austauschen lassen und verlangt nunmehr Kostenerstattung von der Eigentümergemeinschaft.

Auch andere Wohnungseigentümer hatten in der Vergangenheit die Fenster jeweils schon auf eigene Kosten austauschen lassen, weil sie aufgrund einer Regelung in der Teilungserklärung davon ausgegangen waren, dass jeder Eigentümer sich um den Fensteraustausch auf eigene Kosten kümmern müsste.

Durch ein Urteil des BGH im März 2012 zu einer vergleichbaren Regelung in einer Teilungserklärung ergab sich, dass die Eigentümer die Teilungserklärung falsch ausgelegt hatten und der Austausch der Fenster gemeinschaftliche Aufgabe war.

Der Eigentümer beehrte nunmehr von der Gemeinschaft den Ersatz der Kosten für den Austausch der Fenster.

Urteil:

Der BGH hat die Klage abgewiesen!

Es sei allgemein bekannt und so sieht es auch das Gesetz vor, dass nach außen wirkende und generell einheitlich durchzuführenden Maßnahmen wie Fensteraustausch von der Wohnungseigentümergeinschaft umlagefinanziert herbeigeführt werden.

Im Übrigen würden im Rahmen der Umlage hierfür die jeweiligen Wohnungseigentümer ohnehin für die jeweiligen Kosten aufkommen müssen. Ein Schaden ist daher insoweit nicht erkennbar.

3. Datenschutz in der WEG

- Bei vermieteten Wohnungen unterliegen Sie als Vermieter ebenfalls den Vorgaben der DSGVO. Sie bedürfen daher einer **Einwilligung des Mieters** bei der Speicherung, Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten.
- **Achtung** z.B. bei der **Weitergabe von Telefonnummern** an Handwerker zu Termins Vereinbarung und auch von Name/Anschrift an z.B. die Abrechnungsfirma.
- Trotz „Datenschutz“ besteht weiterhin der Anspruch eines Wohnungseigentümers gegenüber der WEG-Verwaltung auf **Herausgabe einer Eigentümerliste** mit Namen und Anschriften aller Wohnungseigentümer.
- Insoweit steht die gesetzliche Grundlage der §§ 675, 666 BGB sowie der Verwaltervertrag über den Regelungen der DSGVO.
- Im Übrigen ist die Hausverwaltung jedoch gegenüber Dritten nach außen hin zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet.

4. „Zweckentfremdete“ Nutzung von Eigentumswohnungen

**Kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen z.B. an Feriengäste
Urteil BGH vom 12.04.2019, Az. V ZR 112/18**

- Maßgeblich ist die Teilungserklärung. Sieht diese eine Regelung vor, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen gestattet ist, kann dies nicht aufgrund einer so genannten Öffnungsklausel in der Teilungserklärung verboten werden.
- Hierzu wird bedarf es jedoch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer insbesondere der Zustimmung des von dem Verbot betroffenen Wohnungseigentümers.
- Widrigenfalls sei ein elementarer Eingriff in die Grundrechte (Art. 14 GG, Schutz des Eigentums) gegeben.

- Die übrigen Wohnungseigentümer sind hierdurch nicht rechtlos. Bei fortwährendem Verstoß gegen die Hausordnung, Störung wegen Überbelegung oder Lärmbelästigung durch die Feriengäste steht ein **Unterlassungsanspruch** gemäß § 15 Abs. 3 WEG zu.
- Und so hatte der BGH bereits 2010 schon entschieden, dass die Vermietung einer Eigentumswohnung als Ferienwohnung keine gewerbliche Nutzung ist sondern vielmehr ebenfalls Wohnzwecken dient und damit grundsätzlich zulässig ist

5. Relevante Urteile

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 05.04.2019, Az. 73 C 64/18

Senioren-WG mit ambulantem Pflegedienst in einer Eigentumswohnung

- ✓ Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat festgestellt, dass auch dies eine **Wohnnutzung** darstellt, wenn die Nutzung keinen kommerziellen Pflegeheim-Charakter hat.
- ✓ Die Unterstützung der Senioren-WG erfolgt hier nur durch einen ambulanten Pflegedienst. Die medizinische und pflegerische Betreuung darf nicht dominierend sein sondern das Wohnen muss im Vordergrund stehen.

BGH, Urteil vom 22.03.2019, V ZR 105/18

Einige Wohnungseigentümergeinschaften hatten im Hinblick auf die unerlaubte Vermietung intern beschlossen, **Vertragsstrafen** für eine unerlaubte Vermietung einzuführen, wenn die Vermietung ohne die erforderliche Zustimmung der Verwaltung erfolgt.

Der BGH hatte hier entschieden, dass für so einen Beschluss über die Einführung einer Vertragsstrafe der WEG **keine Beschlusskompetenz** vorliegt und der Beschluss daher nichtig ist. Eine solche Vertragsstrafe ist mit § 21 Abs. 7 WEG nicht in Einklang zu bringen

Die Eigentümer sind aber auch hier nicht vollkommen schutzlos. Bei Verstößen gegen eine vereinbarte Vermietungsbeschränkung kann mit einem **vorbeugenden Unterlassungsanspruch** vorgegangen werden. Auf dieser Grundlage kann dann im Wiederholungsfall gegen den störenden Eigentümer ein **Ordnungsgeld** verhängt werden.

Fazit

- Die Rechtsprechung stärkt auch weiterhin den **Schutz des Eigentums (Art. 14 GG)** und den **Schutz der Wohnung**
- Hohe Anforderungen erforderlich, um Zwangsmaßnahmen zu rechtfertigen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Fragen können Sie sich jederzeit an uns wenden:

Rechtsanwaltskanzlei Thulke-Rinne

Rudolf-Breitscheid-Str. 19

90762 Fürth

kanzlei@st-anwalt.de

Tel.: 0911 979 13 53