

WEG: VIDEOÜBERWACHUNG TROTZ EINGRIFFS IN DIE PRIVATSPHÄRE?

Michael Peus



Das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft kann den Eingriff in die Privatsphäre einzelner Wohnungseigentümer und Dritter rechtfertigen. Allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

PANDEMIE RECHTFERTIGT KEINEN EINGRIFF IN DEN KERNBEREICH DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Michael Peus



Auch während einer Pandemie kann eine Eigentümerversammlung nicht unter Ausschluss der Mitglieder stattfinden. Dies verletzt die Mitwirkungsrechte der Eigentümer.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

WER KANN BEI VERSTÖßEN GEGEN DIE

VERMIETUNGSVORSCHRIFTEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN? DAS VG MÜNSTER HAT SICH MIT DIESER FRAGE BESCHÄFTIGT.

VG Münster, Urteil vom 29.8.2013 — Aktenzeichen: 5 K 2522/12

Leitsatz

1. Eine Hausverwaltung ist Verfügungsberechtigt im Sinne des § 29 Nr. 8 WFNG.
2. Die Besetzung öffentlichen Wohnraums ohne Wohnberechtigungsschein stellt einen Verstoß dar, der zur Erhebung von Geldleistungen berechtigt.
3. Das Risiko der Umgehung einer zwangsweisen Räumung durch weitergehende — unberechtigte — Untervermietung sozialer Wohnungen trägt der Verfügungsberechtigte.

Sachverhalt

Die Hausverwalterin verwaltete Eigentumswohnungen, die mit öffentlichen Mitteln des Landes ... Einige Wohnungen wurden zweckfremd an juristische Personen vermietet, die — ohne einen Wohnberechtigungsschein zu haben — die Wohnungen an ihre Arbeitnehmer untervermieteten. Um diesen Zustand zu beenden, erließ die zuständige Behörde entsprechende Bescheide, die an die Hausverwaltung gesandt wurden.

Die Hausverwaltung wendete sich u. a. mit der Begründung gegen die Bescheide, sie sei nicht die Verfügungsberechtigte im Sinne des § 29 WFNG, weshalb bereits aus diesem Grund die Bescheide unwirksam seien.

Entscheidung

Das VG Münster kommt in der Bestätigung des Beschlusses vom 24.10.2012, 5 L 482/12, zu dem Ergebnis, dass die Hausverwaltung sowohl Verfügungsberechtigte als auch letztlich Verantwortliche für die unberechtigte Untervermietung der sozialen Wohnungen ist. Entgegen der Auffassung der Hausverwaltung ist nicht ausschließlich der dinglich berechtigte Eigentümer Verfügungsberechtigt. Nach Auffassung des VG Münster hat der Gesetzgeber dem dinglich Verfügungsberechtigten Eigentümer einen von diesem Beauftragen (Hausverwaltung) gleichgestellt. Die Hausverwaltung war im vorliegenden Fall die Beauftragte der Eigentümerin der Wohnungen und damit Verfügungsberechtigte. Für die unberechtigte Wohnungsvergabe haftete die Hausverwalterin dabei aus Fahrlässigkeit, da sie sich vorher die Wohnberechtigungen hätte zeigen lassen müssen. Das daraus resultierende Risiko der unberechtigten Untervermietung trägt die Hausverwaltung.

Ergebnis

Es empfiehlt sich für Hausverwaltungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus genau zu prüfen, ob die entsprechenden Berechtigungen im Falle einer Vermietung

vorliegen. Obwohl die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster sicherlich nicht verallgemeinerungswürdig ist, sollte dieser Punkt im Rahmen einer Hausverwaltung beachtet werden.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

BESCHLÜSSE, DIE DAS WOHNUNGSEIGENTUM IN EINER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT BETREFFEN, WERDEN ÜBLICHERWEISE IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG GETROFFEN. OFTMALS HABEN DIE BESCHLÜSSE WEITREICHENDE KONSEQUENZEN. DAS LANDGERICHT BERLIN HAT SICH NUN MIT DER FRAGE BESCHÄFTIGT, UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN EIN SOLCHER BESCHLUSS GGF. NICHTIG SEIN KANN.

LG Berlin, Urteil vom 5.5.2013 — Aktenzeichen: 55 S 52/12

Leitsatz

1. Ein inhaltlich unbestimmter Wohnungseigentümerbeschluss ist nichtig, wenn er auch nach einer objektiv-normativen Auslegung keine durchführbare Regelung erkennen lässt. Enthält der Beschluss eine bauliche Veränderung oder vergleichbare Maßnahme, ist er nichtig, wenn die bauliche Maßnahme nicht richtig beschrieben wird.
2. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfe nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.
3. Die Ersetzung eines Eigentümerbeschlusses durch eine gerichtliche Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG erfordert keinen entsprechenden Antrag. Es ist ausreichend, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel angibt.

Sachverhalt

Die Kläger wenden sich gegen die Anlage eines zentralen Müllplatzes im Bereich der Wohnungseigentumsanlage. In einer Wohnungseigentümerversammlung wurde dieser unter Punkt „Sonstiges“ ohne vorherige Ankündigung in einer Abstimmung bestimmt. Die Kläger, die durch den Blick auf den zentralen Müllplatz ihr Wohnungseigentum beeinträchtigt sehen, greifen den Beschluss u. a. als unbestimmt und deshalb nichtig an.

Entscheidung

Das Landgericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Beschluss zu der Anlage des

Müllplatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht und deshalb für ungültig zu erklären ist. Dabei war insbesondere zu berücksichtigen, dass die Anlage des zentralen Müllplatzes der ursprünglich geplanten Anlage von 3 dezentralen Müllplätzen in der Teilungserklärung widersprach. Daraus ergibt sich ein Anspruch auf erstmalige Herstellung des in der Teilungserklärung zunächst vorgesehenen Zustandes des Gemeinschaftseigentums (dezentrale Müllplätze). Dieser Anspruch ist nicht durch den angegriffenen Beschluss entfallen. Das Landgericht hält den Beschluss für nichtig, weil er inhaltlich unbestimmt ist. Ein Beschluss, der keine durchführbare Regelung zum Gegenstand hat, ist nichtig. Enthält der Beschluss eine bauliche Veränderung oder eine vergleichbare Maßnahme, ist er nichtig, wenn die bauliche Veränderung nicht hinreichend beschrieben wird. Lässt der Beschluss eine durchführbare Regelung jedoch erkennen, ist er lediglich anfechtbar.

Vorliegend ist das Landgericht von einer Nichtigkeit nach entsprechender Auslegung ausgegangen. Dies lag insbesondere daran, dass in dem Beschluss lediglich bestimmt wurde, dass ein zentraler Müllplatz errichtet werden soll; nicht bestimmt wurde aber, wo dieser errichtet werden sollte. Es waren weder die Fläche, noch die Höhe der Anlage festgelegt. Zumindest der Standort und die Art und Weise des Aufbaus des Müllplatzes hätten in dem Beschluss festgehalten werden müssen.

Entsprechend hat das Landgericht den Beschluss für nichtig erklärt.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT HAFTET NICHT PER SE FÜR PFLICHTVERLETZUNGEN IHRER MITGLIEDER. DIES HAT DAS LG SAABRÜCKEN ENTSCHIEDEN.

LG Saarbrücken, Urteil vom 7.9.2012 — Aktenzeichen: 5 S 23/11

Eine Wohnungseigentümergeinschaft haftet auch nach der gesetzlich geregelten Teilrechtsfähigkeit nicht für jede Pflichtverletzung der Wohnungseigentümer. Ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kann nur dann bestehen, wenn diese ihr obliegende Pflichten verletzt hat.

Leitsatz

1. Wenn Wohnungseigentümer schuldhaft ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung verletzen, indem sie die beschlossenen Wohngelder nicht zahlen, können sie einem Wohnungseigentümer, der in Folge dieser Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, Schadenersatzpflichtig sein.

2. Ein Schadensersatzanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft wird dadurch nicht begründet.

Sachverhalt

Der Kläger ist Sondereigentümer in der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Er begehrt von der WEG Schadenersatz für entgangene Mietzahlungen, weil seine damalige Mieterin nach wiederholtem Ausfall der Heizung und Warmwasserversorgung den Mietvertrag gekündigt hat. Ursache für den Ausfall war der Umstand, dass die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft die beschlossenen Hausgelder entweder nicht oder verspätet gezahlt hatten und daher der Heizöltank leer war.

Entscheidung

Das Landgericht Saarbrücken hat entschieden, dass ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft nicht besteht. Grundsätzlich kann nach Auffassung des Landgerichts ein Anspruch gegen die einzelnen Wohnungseigentümer bestehen, wenn diese schuldhaft ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt haben. Dann können diese dem anspruchstellenden Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen der §§ 280 II, 286 I BGB oder aus unerlaubter Handlung haften. Unbeschadet der nunmehr gesetzlich geregelten Teilrechtsfähigkeit der WEG sind dabei im Innenverhältnis die einzelnen Wohnungseigentümer untereinander zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet. Dies rechtfertigt aber nicht, dem ggf. geschädigten Eigentümer quasi reflexartig einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zuzubilligen, wenn ihm allein aufgrund der Pflichtverletzung einzelner Wohnungseigentümer ein Schaden entstanden sein könnte. Ein Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft könne nur dann vorliegen, wenn diese im Rahmen der geschuldeten Verwaltung eine Pflicht verletzt habe. Dies war vorliegend nicht der Fall.

Im Ergebnis lässt sich der Entscheidung des Landgerichts entnehmen, dass eine WEG und auch eine Hausverwaltung, die für die WEG tätig wird, nicht reflexartig durch die Regelung der Teilrechtsfähigkeit für Pflichtverletzungen einzelner Wohnungseigentümer haftet. Vielmehr bedarf es jeweils der Feststellung einer Pflichtverletzung der Gemeinschaft bzw. des Verwalters.