

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

Verwalterrechtsbrief – Februar 2007

Artikel zum Wohnungseigentumsrecht

- Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – Ein Überblick über die Auswirkungen auf die Praxis – 2. Teil – Seite 1
Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan - 2. Teil – Seite 2
Die Eigentüerversammlung - 1. Teil: Die Einladung der Wohnungseigentümer – Seite 3

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Zuordnung des Spitzbodens zum Sondereigentum – Seite 4
Hohe Anforderungen an die Zustimmungsverweigerung bei Wohnungsveräußerung – Seite 5
Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeirat – Seite 5
Beginn der Mietzinszahlungspflicht – Seite 5
Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters – Seite 5

Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – Ein Überblick über die Auswirkungen auf die Praxis – 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Dies ist die Fortsetzung des Artikels Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft - Ein Überblick über die Auswirkungen auf die Praxis - 1. Teil; abgedruckt in der ersten Ausgabe des Verwalterbriefs)

3. Beschlussanfechtung

Der BGH hat zwar entschieden, dass die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auf Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt ist, sich aber nicht nur auf Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte im Außenverhältnis erstreckt, sondern von der Teilrechtsfähigkeit auch im Innenverhältnis jedenfalls dann auszugehen ist, wenn es beispielsweise um die Verfolgung von Beitrags- und Schadensersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer geht. Die Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen betrifft dagegen nicht den Rechtsverkehr der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern ausschließlich die Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie bleibt eine Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen mit der Folge, dass sich ein Beschlussanfechtungsantrag gegen die "übrigen Wohnungseigentümer" als Antragsgegner richtet. Dies gilt auch dann, wenn durch die Beschlussfassung überhaupt erst die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, damit die Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter als Organ am Rechtsverkehr teilnehmen kann. Insofern richtet sich auch eine Beschlussanfechtung in Angelegenheiten mit Außenwirkung nicht auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Folge, dass Antragsgegner im Beschlussanfechtungsverfahren nicht die Wohnungseigentümergeinschaft ist, sondern stets die übrigen Wohnungseigentümer.

4. Die Verwalterstellung

Im Rechtsverkehr handelt die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger "Verband" durch den Verwalter. Soweit der Verwalter nicht kraft Gesetzes als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft zu deren Vertretung berechtigt ist, werden seine Kompetenzen durch die der Wohnungseigentümer ergänzt. Sie bevollmächtigen ihn bzw. fassen die Beschlüsse, deren Durchführung dem Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG obliegt. Auch nach Feststellung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt es grundsätzlich dabei, dass Grundlage des Verwalterhandels auch im Rahmen der organschaftlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr immer eine entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft bleibt. Neben seiner Organstellung für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft als Verband ist der Verwalter im Übrigen im Einzelfall berechtigt, Individualansprüche der Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen des § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG gerichtlich geltend zu machen und insoweit auch einen Anwalt zu beauftragen.

5. Geltendmachung von Forderungen/Ansprüchen der Wohnungseigentümer

Nach bisher herrschender Rechtsauffassung wurden die Wohnungseigentümer als Gläubiger von Forderungen gegen Miteigentümer angesehen, die durch rechtswirksame Beschlüsse über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlagen begründet wurden. Antragsteller bei gerichtlicher Geltendmachung von Hausgeldforderungen waren folglich alle Eigentümer mit Ausnahme des

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 73 53 19

Fremdgeld: Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 71 12 40

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4

14467 POTSDAM

☎ 0331 - 620 30 30

FAX 0331 - 620 30 33

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL
RAIN MELANIE JUNGBLUTH

BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

BIELEFELD

RA DIRK HERMANN
M. R. F. (MAGISTER RERUM FISCALUM)
RA FELIX MEIBNER

HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSSEL)

HANNOVER

RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

HEIDELBERG

RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE
RAIN CORNELIA HÜBNER
RAIN BRUNH. BRENNECKE

KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN

RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

LEIPZIG

RA ERIK JOCHEM
RA STEFAN RENZ

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-
REICH, ÖSTERREICH,
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

in Anspruch genommenen säumigen Wohnungseigentümers. Die jetzt der Wohnungseigentümergeinschaft vom BGH zuerkannte Teilrechtsfähigkeit führt dazu, dass nicht mehr die Wohnungseigentümer, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als Partei und Beteiligte im Verfahren gemäß § 43 WEG analog § 50 ZPO anzusehen ist. Dies gilt auch dann, wenn es um die Geltendmachung von Forderungen und Verbindlichkeiten geht, die das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft betreffen. Die Teilnahme am Rechtsverkehr beschränkt sich nämlich nicht nur auf das Außenverhältnis, sondern umfasst auch die Geltendmachung und Verfolgung von Beitrags- und Schadensersatzansprüchen im Innenverhältnis, also gegen die einzelnen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft. Nach der BGH-Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit stehen Ansprüche im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft und nicht den Wohnungseigentümern zu. Deshalb sind Forderungen grundsätzlich von der Gemeinschaft geltend zu machen, vertreten durch den Verwalter als Organ, ohne dass es dazu der besonderen Bevollmächtigung gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG bedarf. Ungeachtet dessen sind aber auch einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer einer Gemeinschaft prozessführungsbefugt und können Ansprüche aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend machen, wenn sie zuvor durch einen Mehrheitsbeschluss ermächtigt worden sind. Die Ermächtigung selbst braucht nicht ausdrücklich zu erfolgen, vielmehr kann sie sich auch aus dem Beschluss über die Einleitung des Verfahrens ergeben.

(Wird fortgesetzt in: Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – Ein Überblick über die Auswirkungen auf die Praxis – 3. Teil; Verwalterrechtsbrief April 2007)

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan - 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Dies ist die Fortsetzung des Artikels: Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan - 2. Teil; abgedruckt in der ersten Ausgabe des Verwalterbriefs)

3. Voraussetzungen zur Wirksamkeit des Sonderumlagenbeschlusses

Damit die Wohnungseigentümer zur anteiligen Zahlung der Sonderumlage verpflichtet werden können, bedarf es eines wirksamen Sonderumlagenbeschlusses. Dieser muss insbesondere folgende Kriterien erfüllen:

(1) Die Zahlungsverpflichtung muss ausdrücklich im Beschluss angeordnet werden. Wird von den Wohnungseigentümern beispielsweise eine Fassadensanierung beschlossen, ohne gleichzeitig die Finanzierung dieser Sanierung mitzubeschließen, liegt darin – selbst wenn keine (ausreichende) Instandhaltungsrücklage vorhanden ist, keine für und gegen alle Wohnungseigentümer verpflichtende Sonderumlagenfestsetzung. Ein solcher Sanierungsbeschluss allein begründet also noch keinen Anspruch der (teilrechtsfähigen) Wohnungseigentümergeinschaft gegen die einzelnen Wohnungseigentümer auf Zahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrages.

(2) Der Sonderumlagenbeschluss ist gem. § 23 Abs. 2 WEG weiterhin nur dann wirksam, wenn sein Gegenstand in der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung ausreichend bezeichnet wurde. Dies ist dann der Fall, wenn die Wohnungseigentümer verstehen können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht beschlossen werden soll und – ganz wichtig – welche Auswirkungen der Sonderumlagenbeschluss für die Wohnungseigentümergeinschaft und sie selbst hat. Ob die Bezeichnung des Sonderumlagenbeschlusses ausreichend ist, muss jeweils im Einzelfall entschieden werden. Beispiel: Ein Tagesordnungspunkt, der die „Erneuerung der Aufzugstüren und die Neuausstattung der Aufzugskabine auf Grund der Schadenshäufigkeit in der Vergangenheit“ ankündigt, zeigt für jeden Wohnungseigentümer ersichtlich die gewollte Diskussion über eine Instandsetzungsmaßnahme an. Gleichzeitig – auch ohne besondere Erwähnung – ist für die Wohnungseigentümer ersichtlich, dass mit diesem Tagesordnungspunkt auch die Frage der Kosten und deren Finanzierung anstehen. Hinweis: Wurden diese Kriterien bereits bei der Vorbereitung des Sonderumlagenbeschlusses nicht beachtet, ist der dann auf der Wohnungseigentümerversammlung entsprechende Sonderumlagenbeschluss formell ordnungswidrig und anfechtbar.

(3) Des Weiteren muss der Sonderumlagenbeschluss auch inhaltlich einige, notwendige Bestandteile aufweisen. Als Mussinhalt sind folgende Punkte anzuführen:

- die Angabe eines so genannten Kostenverteilungsschlüssels,
- die Gesamthöhe der Sonderumlage und
- die betragsmäßige Bestimmung für jeden einzelnen Wohnungseigentümer.

Der Kostenverteilungsschlüssel ist aus Gründen der Transparenz und Bestimmtheit erforderlich. Die Angabe des Kostenverteilungsschlüssels ist nur dann entbehrlich, wenn der geschuldete Betrag ohne weiteres erchenbar ist. Das ist dann der Fall, wenn der Sonderumlagenbeschluss den Kostenverteilungsschlüssel jedenfalls abstrakt bezeichnet und jeder Wohnungseigentümer danach den von ihm

zu zahlenden Betrag leicht und selbst ausrechnen kann. Hinweis: Wird von der Wohnungseigentümergeinschaft ein vom Gesetz oder einer Vereinbarung abweichender Umlageschlüssel angewendet, ist der Sonderumlagenbeschluss als gesetzes- oder vereinbarungswidrig anfechtbar, nicht aber nichtig. Durch einen solchen Beschluss wird die grundsätzlich geltende Kostenregelung nicht schlechthin abgeändert, sondern nur für den Einzelfall. Die Ordnungswidrigkeit des Sonderumlagenbeschlusses kann daher nur dann berücksichtigt werden, wenn der Beschluss auf Grund einer Anfechtung gerichtlich für ungültig erklärt wird. Ist also der Beschluss mit falschem Kostenverteilungsschlüssel unangefochten geblieben, ist ein so genannter Folgebeschluss, der beispielsweise nur noch die geschätzten Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umlegt, nicht deshalb anfechtbar, weil ihm ein falscher Kostenverteilungsschlüssel „zu Grunde liegt“. Die Gesamthöhe der Sonderumlage hat sich am voraussichtlichen Finanzbedarf zu orientieren, was eine Schätzung der vermeintlichen Kosten erfordert. Das lässt jedoch eine großzügige Handhabung zu. Die Wohnungseigentümer haben insoweit für die genaue Bestimmung der Höhe der Sonderumlage einen so genannten Ermessenspielraum. Hinweis: Sind die benötigten Finanzmittel erheblich zu gering oder zu hoch im Sonderumlagenbeschluss angesetzt, sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verletzt und die Wohnungseigentümer haben dann ihr Ermessen fehl gebraucht und überschritten. In diesem Fall ist der Beschluss bei wirksamer gerichtlicher Anfechtung durch das Gericht für unwirksam zu erklären. Der Sonderumlagenbeschluss muss die anteilmäßigen Verpflichtungen der einzelnen Wohnungseigentümer betragsmäßig bestimmen. Nu im Ausnahmefall ist es erlaubt, dass der Sonderumlagenbeschluss selbst nur den Verteilungsmaßstab und die Gesamthöhe, nicht aber die Einzelbeträge festlegt. Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Teilbetrag durch eine einfache Rechenoperation auf Grund des im Beschluss benannten Kostenverteilungsschlüssels zu ermitteln ist. Grund: Es wäre eine unnötige Förmelerei, die Wirksamkeit eines Beschlusses zu verneinen, wenn allen beteiligten Wohnungseigentümern der von einer Umlage auf sie entfallende Anteil (etwa durch einen Taschenrechner) leicht errechenbar ist.

(Wird fortgesetzt in: Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan – 3. Teil; Verwalterrechtsbrief April 2007)

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Die Eigentümerversammlung - 1. Die Einladung der Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner Potsdam

Die Eigentümerversammlung ist das Organisationsforum der Wohnungseigentümer zur Gestaltung der wichtigsten Mitgliedsrechte. Sie ist vergleichbar mit der Mitgliederversammlung eines Vereins. Hier werden die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer durch Beschlussfassungen geregelt.

1. Einladung der Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung

Die Einladung der Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung ist grundsätzlich vom Wohnungseigentumsverwalter (nachfolgend Verwalter genannt) zu besorgen. Gemäß § 24 WEG hat er die Eigentümerversammlung

- mindestens einmal im Jahr (§ 24 Abs. 1 WEG),
- wenn mehr als ein Viertel aller Wohnungseigentümer unter Angabe von Gründen es verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG – so genanntes Minderheitenprivileg),
- für die Fälle, die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen sind (§ 24 Abs. 2 WEG)

einzuberufen. Der Verwalter ist aber auch berechtigt und verpflichtet, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn es nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung erforderlich ist.

Beispiel: Durch einen Hochwasserschaden ist die sofortige Instandsetzung der Grundmauern geboten. In diesem Fall kann die Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung erforderlich sein, um geeignete Maßnahmen zu beschließen.

Finden sich mehr als ein Viertel aller Wohnungseigentümer zusammen und verlangen diese vom Verwalter unter schriftlicher Angabe von Gründen die Einladung zur Eigentümerversammlung, so muss dieser der Aufforderung nachkommen. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung muss natürlich auch dann möglich sein, wenn der Verwalter – aus welchen Gründen auch immer – die Einberufung verweigert. Sofern ein Verwaltungsbeirat vorhanden ist, kann entweder der Vorsitzende oder sein Stellvertreter die Eigentümerversammlung einberufen. Es besteht jedoch kein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung gegen den Vorsitzenden oder den stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats. Die Einberufung der Eigentümerversammlung erfolgt durch die Einladung der jeweiligen Wohnungseigentümer. Das Wohnungseigentumsgesetz verlangt zunächst die Textform der Einladung. Im Unterschied zur Schriftform ist

keine eigenhändige Unterschrift des Einberufenden erforderlich. Die Einladung kann daher auch mittels eines fotokopierten Schreibens oder mit Hilfe moderner Kommunikationsmittel (z.B. Fax oder E-Mail) erfolgen. Wichtig dabei ist nur, dass die Person des Einberufenden und der Zeitpunkt des Abschluss der Einberufung – etwa durch Datierung und Grußformel – erkennbar sind.

Die Einladung zur Eigentümerversammlung hat an alle Wohnungseigentümer zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Absendung als Wohnungseigentümer bzw. mitberechtigte Wohnungseigentümer (z.B. Miteigentümergeinschaft) im Grundbuch eingetragen sind. Bei der Einladung der Wohnungseigentümer ist es irrelevant, ob einzelne Wohnungseigentümer bei einzelnen Tagesordnungspunkten vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

Damit jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit hat, sich auf die Eigentümerversammlung entsprechend vorzubereiten, schreibt das Gesetz eine Einladungsfrist von mindestens einer Woche vor (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG). Die Wochenfrist gilt nicht, wenn ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, z.B. eine dringend erforderliche Maßnahme zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Regierungsentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes sieht eine Änderung der Einberufungsfrist von einer auf zwei Woche vor. Aber auch bei dieser verlängerten Frist handelt es sich um eine Sollvorschrift, die insbesondere bei Dringlichkeit unterschritten werden kann.

Der Versammlungsort sowie die Zeit müssen in der Einladung zur Eigentümerversammlung enthalten sein. Wo und wann die Eigentümerversammlung stattfindet, entscheidet die einberufende Person. Da der Versammlungsort verkehrüblich erreichbar sein muss und die Teilnahme an der gemeinschaftlichen Willensbildung nicht erschweren darf, hat sie regelmäßig am Ort der Wohnanlage oder im näheren Umkreis stattzufinden. Darüber hinaus muss der Ort so beschaffen sein, dass einerseits die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung gewährleistet und die akustische Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Das Einladungsschreiben muss ferner alle Gegenstände der vorgesehenen Beschlussfassung zumindest schlagwortartig in einer so genannten Tagesordnung bezeichnen. Diese Tagesordnung soll den Wohnungseigentümer über die Beschlussgegenstände der Eigentümerversammlung informieren, damit er sich entscheiden kann, ob er an der Eigentümerversammlung teilnimmt oder nicht. Die Bezeichnung und Auswahl der Tagesordnungspunkte obliegt dem Einberufenden. Der einzelne Wohnungseigentümer kann jedoch eine Aufnahme von Beschlussgegenständen auf die Tagesordnung verlangen, wenn dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Wie konkret die einzelnen Beschlussgegenstände bzw. Tagesordnungspunkte bezeichnet werden müssen, richtet sich allein nach dem jeweiligen Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer. Bei der beabsichtigten Bestellung des Verwalters reicht es aus, wenn die Bezeichnung „Wahl des Verwalters“ gewählt wird. Dagegen dürfen unter dem Punkt „Verschiedenes“ nur solche Beschlüsse von untergeordneter Bedeutung gefasst werden. Achtung: Ohne eine hinreichende Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung sind die dann in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse regelmäßig nach fristgerechter Anfechtung für ungültig zu erklären.

Bei der Einladung zur Eigentümerversammlung muss durch den Einberufenden darauf hingewiesen werden, dass bei fehlender Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung eine Wiederholungsversammlung erforderlich und diese dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist (§ 25 Abs. 4 WEG). Die Einberufung der Wiederholungsversammlung muss jedoch die gleichen formellen Modalitäten einhalten, so dass eine für den Fall der Beschlussunfähigkeit der ersten Eigentümerversammlung kurzfristig, beispielsweise nach einer Pause von einer halben Stunde, eine Wiederholungsversammlung einzuberufen.

Aber: Eine solche Eventualeinberufung wäre jedoch dann zulässig, wenn die Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung die Vorschrift des § 25 Abs. 4 WEG abbedungen und die Eventualeinberufung für zulässig erklärt hätten.

(Wird fortgesetzt in: Die Eigentümerversammlung – 2. Teil; Verwalterrechtsbrief April 2007)

Leitsatz: Zuordnung des Spitzbodens zum Sondereigentum

Lassen die für die Bestimmung des Grundbuchinhalts maßgeblichen Bestimmungen von Teilungserklärung und Aufteilungsplan (BGH NJW 1995, 2851, 2853) eine eindeutige Zuordnung des Spitzbodens zum Sondereigentum der darunter liegenden Dachgeschosswohnung nicht zu, gehört der Spitzboden zum Gemeinschaftseigentum; das gilt auch dann, wenn er nur von der betreffenden Wohnung aus zugänglich ist.

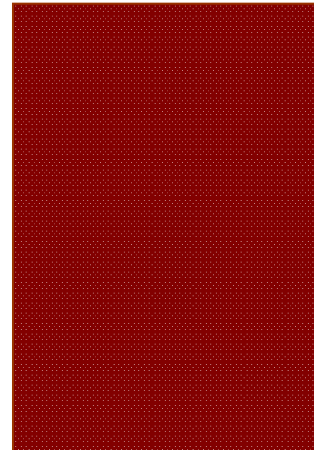
Gericht / AZ.: OLG Celle vom 08.09.2005, 4 W 160/05

Leitsatz: Hohe Anforderungen an die Zustimmungsverweigerung bei Wohnungsver-

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



äußerung

Ist in der Teilungserklärung einer Eigentumswohnanlage vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung eine Zustimmung der übrigen Eigentümer oder des Verwalters benötigt, darf diese nach § 12 Abs. 2 S. 1 WEG nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Da jeder Eigentümer einer Sache grundsätzlich "nach Belieben" mit seinem Eigentum verfahren kann, ist die Regelung eng auszulegen. Ein wichtiger Grund ist für den Zustimmungsberechtigten danach nur anzuerkennen, wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums die schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer konkret unzumutbar gefährdet. Die gemeinschaftswidrige Gefahr muss dabei ihre Ursache in der Person oder im Umfeld des Erwerbers haben (z. B. persönliche oder finanzielle Unzuverlässigkeit).

Gericht / AZ.: OLG Zweibrücken vom 08.11.2005, 3 W 142/05

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Leitsatz: Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeirat

Das Kammergericht Berlin hält es mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wohnungsverwaltung durchaus vereinbar, wenn auf Kosten der Gemeinschaft für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird. Die zügige und effektive Erfüllung der Beiratsaufgaben liegt im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Die Wohnungseigentümer sind daran interessiert, geeignete Verwaltungsbeiräte zu gewinnen, die sich nicht durch mögliche Haftungsrisiken abschrecken lassen und den erforderlichen Entscheidungen auch nicht deshalb ausweichen, weil eine Fehlbeurteilung mit der Folge einer möglichen Schadensersatzpflicht nicht auszuschließen ist. Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder wird gefördert, wenn sie sicher sein können, zumindest bei einem fahrlässigen Fehlverhalten, wie es immer einmal vorkommen kann, maximal mit dem Versicherungseigenschadenanteil zu haften.

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 19.07.2004, 24 W 203/02

Leitsatz: Beginn der Mietzinszahlungspflicht

Wenn in einem Mietvertrag als Beginn der Mietzinszahlungspflicht des Mieters die Fertigstellung der vom Vermieter übernommenen Sanierungsarbeiten vereinbart worden ist, besteht für den Mieter keine Übernahmeverpflichtung des Mietobjekts, wenn noch zahlreiche - auch kleinere - Mängel vorhanden sind; auf die Abnahmefähigkeit nach § 640 Abs. 1 BGB kommt es dabei nicht an. Der Mieter ist zur Erbringung der vereinbarten Sicherheit nicht verpflichtet, solange der Vermieter Mietzins nicht verlangen kann.

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 22.11.2004, 8 U 109/04

Leitsatz: Fristlose und ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters

Die vom Vermieter wegen Zahlungsverzug neben der fristlosen Kündigung ausgesprochene ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 BGB, ist nach Zahlung des Rückstandes – und der damit eintretenden Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB – ein Fortbestand der ordentlichen Kündigung nicht ausgeschlossen, da in diesem Fall das Gesetz – anders als bei der außerordentlichen Kündigung – eine Abwendungsmöglichkeit durch nachträgliche Zahlung des Mietrückstandes nicht vorsieht. Die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverstoßes setzt jedoch ein Verschulden des Mieters voraus.

Gericht / AZ.: BGH vom 16.02.2005 VIII ZR 6/04

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigatorleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden weiteren Rechtsgebieten:**

Arbeitsrecht:	Arbeitnehmer oder Selbstständiger – Auswirkungen auf die Sozialversicherungspflicht
Insolvenzrecht:	Arbeitsrechtliche Abfindung in der Wohlverhaltensperiode der Insolvenz
Gesellschaftsrecht:	Der Geschäftsführer-Anstellungsvertrag

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.