

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 23 – 13. November 2018

> Beschluss kann nicht von Widerspruch abhängen

BGH, Urteil vom 6.7.2018, V ZR 221/17

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

In einer Wohnungseigentümergeinschaft plante ein Eigentümer mehrere Dachgauben umzubauen. Der Verwalter informierte die übrigen Eigentümer über die geplanten Änderungen und übersandte ihnen eine Vorlage für einen Zustimmungsbeschluss per Umlaufverfahren. Für die Stimmabgabe setzte er eine Frist bis zum 08.03.2013. Ein Eigentümer lehnte den Beschlussantrag innerhalb dieser Frist ab, die übrigen Eigentümer stimmten zu. Der Eigentümer, der mit „Nein“ gestimmt hatte, zog seine Stimme jedoch am 12.03.2013 zurück und erklärte, der Maßnahme nunmehr auch zuzustimmen. Der Verwalter teilte dies den Eigentümern mit und formulierte, dass eigentlich der Beschluss mangels Zustimmung aller Eigentümer innerhalb der Frist abgelehnt sei, er werde den Beschluss aber dennoch als angenommen werten, wenn diesem Vorgehen bis zum 24.03.2013 kein Eigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben, woraufhin der bauwillige Eigentümer den Umbau durchführte. Nach Abschluss des Umbaus verlangen die Eigentümer einer Wohnung, dass die Baumaßnahme rückgängig gemacht wird.

Zu Unrecht! Dies ergibt sich allerdings nicht schon aus dem „Zustimmungsbeschluss“, denn ein solcher ist nicht wirksam zustande gekommen. Jedenfalls fehlt es nämlich an einer wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses. Im Schreiben des Verwalters vom 15.03.2013 wurde kein endgültiges Beschlussergebnis festgestellt, sondern lediglich mitgeteilt, der Beschlussantrag werde zukünftig als angenommen gewertet. Die weitere – mögliche – Feststellung eines Be-

schlussergebnisses nach Ablauf der Widerspruchsfrist ist aber unterblieben.

Allerdings – und das ist bemerkenswert – verstößt es hier nach Ansicht der Richter gegen Treu und Glauben, wenn Eigentümer die Rückgängigmachung einer Maßnahme verlangen, der sie und alle anderen Eigentümer zugestimmt hatten. Widersprüchliches Verhalten sei dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist. Das sei hier der Fall. Es lag die Zustimmung sämtlicher Eigentümer zu der Baumaßnahme vor. Dieses Vertrauen ist schutzwürdig, denn es musste sich nicht aufdrängen, dass der vom Verwalter initiierte Beschluss nicht zustande gekommen war. Demgegenüber sind für die Eigentümer, die nun den Rückbau verlangen, keine Gründe ersichtlich, die ihr Verlangen trotz der mit einem Rückbau verbundenen erheblichen Nachteile für die Eigentümer, die den Umbau vorgenommen haben, rechtfertigen könnten.

Fazit: Erstaunlich ist die Auffassung des BGH, denn er lässt die streitige Rechtsfrage zu § 22 WEG (erneut) unbeantwortet. Streitig ist, ob immer ein Beschluss zugrunde liegen muss, oder ob nicht die Zustimmung außerhalb des Beschlussweges ausreicht. Faktisch schließt sich der BGH mit seinem Hinweis auf § 242 BGB der Meinung an, dass die Zustimmung zur baulichen Maßnahme auch außerhalb eines Beschlusses erteilt werden kann. Sicher geht, wer gleichwohl einen (richtigen) Beschluss fasst.

> Trompeten ja - aber nur in Grenzen

BGH, Urteil vom 26.10.2018, Az. V ZR 143/17

Ein bisschen Tröten muss erlaubt sein: In gewissen Grenzen darf man zu Hause musizieren, so urteilte der BGH. Es komme immer auf den Einzelfall an. Geklagt hatte der Nachbar eines Berufstompeters in Augsburg.

Geklagt hatte ein Paar, welches ein Reihenhaus bewohnt, welches an das Haus eines Mannes angrenzt, der als Musiker beim Augsburger Staatstheater angestellt ist. Als

solcher musizierte er nach eigenen Angaben maximal drei Stunden täglich und regelmäßig nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche; die Mittags- und Nachtruhe berücksichtige er. Ein unhaltbarer Zustand, wie die Kläger fanden. Sie verlangten vom Beklagten, dem Vermieter, Maßnahmen zu treffen, um dem Lärm Einhalt zu gebieten. Das Landgericht verurteilte den Beklagten dazu, dafür zu sorgen, dass der Musiker-Mieter es unterlässt, in dem Nachbarhaus zu musizieren. Davon ausgenommen sei nur das im Dachgeschoss eigens eingerichtete Musikstudio. Dort dürfe er für maximal zehn Stunden pro Woche werktags zwischen 10 und 12 Uhr und 15 und 19 Uhr musizieren. Außerdem sei es in Ordnung, an maximal acht Samstagen oder Sonntagen im Jahr zwischen 15 und 18 Uhr jeweils maximal eine Stunde Trompete zu üben.

Zu streng, wie die Richter des BGH nun urteilten. Das häusliche Musizieren gehöre zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und sei aus der maßgeblichen Sicht eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ hinzunehmen. Eine pauschale zeitliche Beschränkung dieser grundrechtlich geschützten Persönlichkeitsentfaltung sei daher nicht angezeigt. Völlig grenzenlos gelte das aber natürlich nicht. Denn auf der anderen Seite seien auch die Interessen der Nachbarn an Ruhe und Erholung zu berücksichtigen. Deshalb müsse im Einzelfall entschieden werden, was noch angemessen ist und wann die Grenze des Unzumutbaren überschritten ist. Die Sache muss nun am Landgericht neu verhandelt werden.

Fazit: Wie so oft kommt es auf den Einzelfall und die fachlich qualifizierte Beratung dazu an. Als Richtwert kann aber davon ausgegangen werden, dass zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen in Ordnung sind. „Tonleitern“ und „falsche Töne“ seien anders zu bewerten als „fortge-

schrrittenes Musizieren“. Es liegt nun am LG Augsburg, erneut zu entscheiden, was ein „verständiger Durchschnittsmensch“ an täglicher Musik verkraften kann und muss.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 13. November 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.