



Gemeinschaftseigentum

Weihnachten steht vor der Tür – nicht jede Dekoration ist zulässig – [Seite 4](#)

Dringende Beschlussfassung

Hier hilft eine außerordentliche Eigentümerversammlung – [Seite 5](#)

Nachbarrechte

Äste und Wurzeln aus Nachbars Garten – jetzt dürfen Sie eingreifen – [Seite 6](#)



Dr. Tobias Mahlstedt
Chefredakteur und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

19.11.2021

Jahresabrechnung – kein unbestimmter Beschluss!

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn Sie Mitglied einer kleinen Eigentümergemeinschaft sind, werden Sie das vielleicht kennen: Man schenkt dem Wortlaut der auf der Versammlung gefassten Beschlüsse keine so große Bedeutung, weil ja ohnehin jeder weiß, was gemeint ist. Doch eine so lockere Einstellung kann sich auch eine kleine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern nicht leisten. Genügt Ihr Beschluss nämlich nicht den Anforderungen des Bestimmtheiterfordernisses, ist er anfechtbar.

Für Ihre Jahresabrechnung hat das LG Frankfurt/Main insoweit entschieden, dass ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung jedenfalls dann nicht bestimmt genug ist, wenn vor der Versammlung verschiedene Abrechnungen versandt wurden, der Beschluss aber nur pauschal das Jahr der Abrechnung benennt (*Urteil v. 25.02.21, Az. 2-13 S 127/19*). Im entschiedenen Fall waren 2 Versionen der Jahresabrechnung 2017 im Umlauf, von denen nur die letzte durch einen gemeinschaftlichen Beschluss genehmigt werden sollte. Da aber nur die Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2017 beschlossen worden war, konnte der Beschluss durch eine Anfechtungsklage außer Kraft gesetzt werden.

Möchten Sie wissen, wie Sie Ihre Jahresabrechnung rechtssicher in eine Betriebskostenabrechnung für Ihren Wohnungsmieter umwandeln? Dann werfen Sie doch einen Blick in den Beitrag auf [Seite 2](#) dieser Ausgabe Ihres „Eigentümer-Briefs“.

Mit den besten Grüßen aus Berlin!

Uhr
Tobias Mahlstedt

Unsere
Redaktionsprechstunde

Stellen Sie uns
Ihre Fragen zu dieser Ausgabe

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800-8801145

(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)

Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.



So wird Ihre Jahresabrechnung zur Betriebskostenabrechnung

Als Wohnungseigentümer erhalten Sie einmal im Jahr Ihre Jahresabrechnung, in der die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums auf Sie umgelegt werden. Haben Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet, müssen Sie gegenüber Ihrem Mieter ebenfalls jährlich über die Betriebskosten abrechnen. Viele Wohnungseigentümer glauben, die Kostenpositionen ihrer Jahresabrechnung 1:1 bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung übernehmen und auf ihren Mieter umlegen zu können. Das ist aber falsch. Erfahren Sie hier, was Sie beachten müssen, um eine einwandfreie Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

Über die Betriebskosten haben Sie nur abzurechnen, wenn Sie das mit Ihrem Mieter mietvertraglich vereinbart haben. Das heißt, Ihr Mietvertrag muss Ihren Mieter zur Tragung der Betriebskosten und der Erbringung von Vorauszahlungen verpflichten. Haben Sie dagegen im Mietvertrag vereinbart, dass Ihr Mieter die Betriebskosten als Pauschale zu zahlen hat, erübrigt sich eine Abrechnung. Auch wenn Sie keine Regelungen über die Betriebskosten im Mietvertrag getroffen haben, müssen Sie keine Abrechnung erstellen, denn dann müssen leider Sie die Betriebskosten tragen.

Wichtig: Abrechnungsfrist einhalten

Da A und O für Ihre Betriebskostenabrechnung ist zunächst das Einhalten der Abrechnungsfrist. Sie sind

nämlich gesetzlich dazu verpflichtet, Ihrem Mieter die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zukommen zu lassen (§ 556 Abs. 3 BGB). Regelt Ihr Mietvertrag, dass das Abrechnungsjahr vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres läuft, müssen Sie Ihrem Mieter die Abrechnung für das Jahr 2020 also bis zum 31.12.2021 zukommen lassen.

Das gilt übrigens auch, wenn Sie die Jahresabrechnung noch nicht von Ihrem Verwalter erhalten haben (BGH, Urteil v. 25.01.17, Az. VIII ZR 249/15). In diesem Fall wird von Ihnen erwartet, dass Sie die Belege der Betriebskosten im Büro Ihres Verwalters einsehen und die von Ihrem Mieter zu tragenden Kostenpositionen selbst ermitteln.

Fristversäumnis hat gravierende Folgen

Versäumen Sie die Abrechnungsfrist auch nur um einen Tag, hat das gravierende Folgen für Sie. Ihr Mieter ist dann nämlich berechtigt, Ihre Nachforderung aus der Abrechnung zu verweigern, sein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens bleibt dagegen bestehen (BGH, Urteil v. 09.04.08, Az. VIII ZR 84/07).

Ebenso darf Ihr Mieter dann seine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten bis zum Erhalt einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung einstellen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann Ihr Mieter die Rückzahlung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten allerdings nur dann verlangen, wenn er zuvor keine Möglichkeit hatte, seinen Abrechnungsanspruch durch die Zurückbehaltung der laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (BGH, Urteil v. 07.07.21, Az. VIII ZR 52/20).

Jahres- und Betriebskostenabrechnung sind nicht identisch

Während in Ihrer Jahresabrechnung alle Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums anteilig auf Sie umgelegt werden, hat Ihr Mieter nur die vereinbarten Betriebskosten zu tragen. Das sind die in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten. Haben Sie über diese Kostenpositionen hinaus sonstige Kosten, die Sie auf Ihren Mieter umlegen möchten, so ist das nur möglich, wenn Sie diese im Mietvertrag ausdrücklich als umlagefähige Betriebskosten aufgeführt haben.



Diese Kosten sind nach der Betriebskostenverordnung umlegbar

- Öffentliche Lasten des Grundstücks oder der Wohnung, wie etwa die Grundsteuer
- Kosten der gemeinschaftlichen Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Kosten der Straßenreinigung
- Kosten der Müllabfuhr
- Kosten des Betriebs des gemeinschaftlichen Aufzugs, wie Wartung oder Notruftelefon
- Kosten der Gebäudereinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Außenbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Kosten des Betriebs der Heizung und der Warmwasserversorgung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Hausmeisters
- Kosten der gemeinschaftlichen Antennenanlage bzw. vergleichbaren Anlagen
- Kosten der gemeinschaftlichen Waschmaschine



!TIPP

Vergessen Sie die Grundsteuer nicht!

Falls Sie sich der Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnung aus Gründen der Arbeitserleichterung an Ihrer Jahresabrechnung orientieren, müssen Sie unbedingt an die Grundsteuer denken. Die Grundsteuer ist in der Jahresabrechnung nämlich nicht enthalten, da Sie diese separat durch das Finanzamt erhalten. Nehmen Sie diese Kosten dennoch unbedingt in Ihre Betriebskostenabrechnung auf.

Diese Kosten muss Ihr Mieter nie tragen

Ihr Mieter ist nur verpflichtet, die vertraglich vereinbarten Betriebskosten zu tragen. Kosten, die nicht den laufenden Betrieb der Wohnanlage betreffen, trägt er dagegen nicht. Beispielsweise können Sie Ihren Mieter nicht mit Kosten von baulichen Veränderungen, Bankgebühren oder Kosten von Rechtsstreitigkeiten Ihrer Eigentümergemeinschaft belasten. Vor allem bei den folgenden beiden Positionen müssen Sie insoweit genauer hinsehen:

■ Reparaturkosten

Reparaturkosten treten bei der Kostenposition „Hausmeister“ und „Aufzug“ gerne als versteckte Kostenpositionen auf. Vielfach sind Hausmeister nämlich auch für Reparaturarbeiten zuständig, was natürlich auch in der vertraglichen Vergütung enthalten ist. Bereits wenn Ihr Hausmeister kleinere Reparaturarbeiten wie das Wechseln von Glühbirnen vorzunehmen hat, können Sie die Hausmeisterkosten nicht in voller Höhe auf Ihren Mieter umlegen. Dann müssen Sie die Kosten, soweit sie nicht umlagefähig sind, abziehen (*AG München, Urteil v. 06.04.18, Az. 61 C 2796/17*). Dagegen müssen Sie den nicht umlagefähigen Kostenanteil nicht aus-

drücklich in der Abrechnung aufführen (*BGH, Urteil v. 20.01.16, Az. VIII ZR 93/15*). Ähnlich ist es bei den Aufzugskosten, sofern Ihre Gemeinschaft für diesen einen Vollwartungsvertrag, der Wartungs- und Reparaturleistungen enthält, abgeschlossen hat. Hier können Sie nur den Wartungskostenanteil als Betriebskosten auf Ihren Mieter umlegen.

■ Verwaltungskosten

Die Kosten Ihres Verwalters dürfen Sie ebenfalls nicht auf Ihren Mieter umlegen, denn diese Kosten haben mit dem laufenden Betrieb nichts zu tun. Selbst wenn Sie Ihren Mieter mietvertraglich dazu verpflichtet haben, diese Kosten als Teil der Miete zu tragen, ist die Umlage ausgeschlossen (*BGH, Urteil v. 19.12.18, Az. VIII ZR 254/17*).

Mehrstufiger Aufbau der Abrechnung

Damit Ihre Abrechnung für Ihren Mieter nachvollziehbar ist, muss sie die folgenden Mindestangaben enthalten

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der angewendeten Verteilerschlüssel: Verteilen Sie die Kosten nach Wohnfläche, führen Sie die Gesamtquadratmeter und die Quadratmeterzahl Ihrer Wohnung auf.
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Kontrollieren Sie die Verteilerschlüssel

Eine häufige Fehlerquelle bei Betriebskostenabrechnungen für vermietete Eigentumswohnungen ist der

Verteilerschlüssel. Die Kosten der Jahresabrechnung werden in der Regel nach Miteigentumsanteilen verteilt und oft finden sich in Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung für einzelne Kostenpositionen andere Verteilungsschlüssel. Für Ihren Mieter ist aber nur relevant, was im Mietvertrag steht. Benennt dieser keine Verteilerschlüssel, erfolgt die Umlage der Betriebskosten nach Wohnfläche (§ 556a BGB). Ist also der Verteilerschlüssel in Ihrer Jahresabrechnung mit dem mietvertraglich vereinbarten Schlüssel nicht identisch, sind Ihre Rechenkünste gefragt. Dann müssen Sie die Kosten nämlich nach dem mietvertraglichen Schlüssel umverteilen.

Mietminderung ist zu berücksichtigen

Grundsätzlich berücksichtigen Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlung, die Ihr Mieter tatsächlich im Abrechnungsjahr geleistet hat. Eine Ausnahme gilt insoweit bei einer zulässigen Mietminderung. Hat Ihr Mieter seine Miete wegen eines erheblichen Mangels gemindert, betrifft das auch die Betriebskostenvorauszahlungen (*BGH, Urteil v. 13.04.11, Az. VIII ZR 223/10*). Daher müssen Sie für die Zeit der zulässigen Minderung die vollen Vorauszahlungen ansetzen, auch wenn Ihr Mieter tatsächlich weniger an Vorauszahlungen geleistet hat.

Fazit: Für die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung gelten andere Regeln als für die Erstellung einer Jahresabrechnung. Beachten Sie diese genau und belasten Sie Ihren Mieter nur mit umlegbaren Kosten. Und sorgen Sie vor allem dafür, dass Ihr Mieter die Abrechnung vor Ende der Abrechnungsfrist erhält. Anderenfalls wird es teuer für Sie.



Weihnachten: Nicht jede Dekoration ist zulässig

Bald beginnt die Adventszeit und dann werden Sie nicht nur in den Auslagen der Geschäfte merken, dass Weihnachten vor der Tür steht. Für viele Menschen ist die Weihnachtsdekoration einfach untrennbar mit der Vorweihnachtszeit verbunden. An den Türen werden Kränze aufgehängt, Flure werden mit weihnachtlichen Figuren und Tannengrün geschmückt, in Fenstern und an Balkonen leuchten Lichterketten und kletternde Weihnachtsmänner schmücken die Fassaden. Diese Dekoration stößt allerdings nicht immer auf ungeteilte Gegenliebe. Erfahren Sie hier, wie viel Weihnachtsdekoration Sie sich leisten können und wann die Grenze des Hinnehmbaren überschritten ist.

Der weihnachtlichen Dekoration in Ihrer Wohnung sind so gut wie keine Grenzen gesetzt. Dort dürfen Sie weihnachtliche Figuren, Krippen, Kerzen und Kränze ebenso aufstellen wie Räuchermännchen, die alles nach Apfel und Zimt riechen lassen. Möchten Sie aber auch Hausflur, Vorgarten oder die Hauswand dekorieren, sieht das schon anders aus.

Weihnachtsdekoration im Flur und Lichterketten am Balkon – das geht

Der Weihnachtskranz an der Wohnungseingangstür ist in vielen Gegenden üblich. Die anderen Eigentümer können Ihnen das Aufhängen eines solchen Kranzes nicht untersagen (*LG Düsseldorf, Beschluss v. 10.10.89, Az. 25 T 500/89*). Auch wenn die anderen

Eigentümer die einheitliche Gestaltung dadurch gestört sehen, stellt es keine besondere Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer dar, wenn während der Advents- und Weihnachtszeit sowie während der Osterwoche Kranzschmuck an der Außenseite einer Wohnungsabschlusstür angebracht wird.

Sie können mit Ihrer Dekoration sogar noch weiter gehen, denn bei der Dekoration des Treppenhauses handelt es sich um eine zweckmäßige Nutzung (*LG Frankfurt/Main, Urteil v. 14.03.19, Az. 2-13 S 94/18*) – das gilt auch für die Weihnachtsdekoration. Wenn also in Ihrem Treppenhaus mit Fensterbänken vergleichbare Absätze vorhanden sind und Sie dort einen Weihnachtsstern oder eine weihnachtliche Figur aufstellen, ist das nicht zu beanstanden.

Auch Lichterketten am Balkon oder als Fenster schmuck werden als üblich angesehen (*LG Berlin, Urteil v. 01.06.10, Az. 65 S 390/09*). Daher können Ihre Miteigentümer Ihnen diese grundsätzlich nicht verbieten.

Grenze: Gebot der Rücksichtnahme

Allerdings findet jedweder Weihnachtsschmuck seine Grenze im Gebot der Rücksichtnahme. Denn auch nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz sind Sie zum schonenden Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum verpflichtet (§ 16 Abs. 1 und § 14 WEG). Aus dem Rücksichtnahmegebot folgt, dass den anderen Gemeinschaftseigentümern durch die Benutzung des Eigentums keine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteile entstehen dürfen.

Daher überschreiten Sie die Grenzen des Erlaubten, wenn Sie:

- im Hausflur weihnachtliche Figuren so aufstellen, dass Hausbewohner und Besucher den Flur nicht mehr ungestört passieren können.
 - im Hausflur weihnachtliche Beleuchtung so installieren, dass sie für Hausbewohner und Besucher zu Stolpersteinen werden.
 - im Hausflur brennende Kerzen aufstellen, was schon aus Brandschutzgründen nicht zulässig ist.
 - im Hausflur Räuchermännchen aufstellen oder dort weihnachtliche Duftsprays versprühen.
 - einen grellen, blinkenden Weihnachtsstern so auf Ihrer Fensterbank platzieren, dass er anderen Eigentümern in ihr Schlafzimmer scheint.
 - eine weihnachtliche Figur auf Ihrem Balkon so platzieren, dass sie bei Wind hinabfallen und Passanten verletzen könnte. Kommt eine Person dadurch zu Schaden, machen Sie sich schadenersatzpflichtig, da Sie Ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt haben.
 - an der Hausfassade einen kletternden Weihnachtsmann anbringen, wodurch Sie die Fassade oder gar die Dämmung beschädigen. Hier machen Sie sich Ihrer Gemeinschaft gegenüber sogar schadenersatzpflichtig.
- Fazit:** Weihnachtsschmuck zur Weihnachtszeit ist grundsätzlich erlaubt, aber dann verboten, wenn er Ihre Miteigentümer über das normale Maß hinaus beeinträchtigt.



In sehr dringenden Angelegenheiten hilft eine außerordentliche EV

Ihre jährliche Eigentümerversammlung hat in diesem Jahr bestimmt schon stattgefunden, sodass Sie alle das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Beschlüsse schon gefasst haben. Dennoch können plötzlich dringende Angelegenheiten zu regeln sein, die ein Abwarten bis zur nächsten ordentlichen Versammlung nicht erlauben. In solchen Fällen muss Ihr Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchführen. Wann das der Fall ist, erfahren Sie in diesem Beitrag.

Grundsätzlich soll Ihre Gemeinschaft alle Beschlüsse auf der ordentlichen Eigentümerversammlung fassen. Daher rechtfertigt nicht jeder Umstand die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung. Vielmehr kann eine solche Versammlung nur einberufen werden, wenn eine Vereinbarung oder ein Beschluss Ihrer Gemeinschaft das bestimmt, ein Einberufungsverlangen der Eigentümer vorliegt oder die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung dies erfordert.

Eigentümer können Einberufung verlangen

Die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung kann von mehr als 1/4 aller Eigentümer verlangt werden (§ 24 Abs. 2 WEG). Hierbei wird das Minderheitenquorum nach dem Kopfprinzip festgestellt. Daher hat ein Eigentümer mehrerer Wohnungen eine

Stimme. Mehrere Eigentümer einer Wohnung haben zusammen ebenfalls nur eine Stimme, die sie gemeinschaftlich ausüben müssen. Bei der Berechnung des Minderheitenquorums zählt übrigens auch die Stimme eines Eigentümers mit, der zum Beispiel aufgrund einer Interessenkollision von der eigentlichen Abstimmung ausgeschlossen ist.

Einberufungsverlangen: Themen und Dringlichkeit in Textform erklären

Die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung müssen Sie in Textform von Ihrem Verwalter verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG). Daher reicht es durchaus, wenn Sie Ihr Einberufungsverlangen per E-Mail an Ihren Verwalter richten. Um Ihren Verwalter zur Einberufung der Versammlung zu verpflichten, muss Ihr Einberufungsschreiben den Zweck und den Grund der Versammlung benennen. Das heißt, Sie benennen die Themen, die auf der Versammlung beschlossen werden sollen, und geben den Grund für die besondere Eilbedürftigkeit an. Sie legen also dar, warum es nicht möglich ist, mit der Beschlussfassung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung abzuwarten.

Beispiel: Ihre Heizung macht seit einiger Zeit Probleme. Es wird klar, dass der Einbau einer neuen Heizungsanlage bald notwendig sein wird. Sie wissen, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für den Einbau einer neuen Heizung erhebliche Fördermittel bereithält. Allerdings müssen diese bis zum Jahresende beantragt werden. Um in den Genuss dieser Fördermittel zu kommen, wollen Sie nicht bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung warten.

Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung

Erfordert die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung eine frühzeitige Eigentümerversammlung, muss Ihr Verwalter von sich aus eine außerordentliche Versammlung einberufen. So zum Beispiel, wenn

- ein unvorhergesehenes Ereignis einen außergewöhnlichen Instandsetzungsbedarf verursacht hat, wie etwa ein Sturm- oder Wasserschaden.
- ein gerichtliches Verfahren dringend einen Beschluss erfordert, beispielsweise, weil Ihre Gemeinschaft über eine Klagerücknahme oder die Einlegung von Rechtsmitteln beschließen muss.
- ein plötzlicher finanzieller Engpass die Bildung einer Sonderumlage erfordert.



Sondervergütung für außerordentliche Versammlungen ist zulässig

Die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung gehört zu den Tätigkeiten, für die Sie Ihrem Verwalter eine Sondervergütung gewähren können. Nach einem aktuellen Urteil des BGH ist die Vereinbarung einer Sondervergütung von 750 € im Verwaltervertrag nicht zu beanstanden (Urteil v. 11.06.21, Az. V ZT 215/20).

Fazit: Steht nach Ihrer Eigentümerversammlung noch etwas Wichtiges zur Beschlussfassung an, bedarf es einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Jetzt wissen Sie, wann Ihr Verwalter diese einberufen muss.



Äste und Wurzeln aus Nachbars Garten – jetzt dürfen Sie eingreifen

Das Grün in Nachbars Garten stellt für Sie sicher nur so lange eine Freude dar, wie es auch in Nachbars Garten bleibt. Sobald aber Äste auf Ihr Grundstück ragen und es verschatten oder die Wurzeln des nachbarlichen Baumes Ihre Terrasse hochdrücken, sieht das schon anders aus. Gegen solche Beeinträchtigungen können Sie sich aber zur Wehr setzen. Da vom 01.10. bis zum 31.03. Bäume und Sträucher beschnitten werden dürfen, ist jetzt die richtige Zeit dafür. Erfahren Sie hier, was Sie am besten gegen den Überwuchs aus Nachbars Garten unternehmen.

Nach § 910 BGB kann der Eigentümer eines Grundstücks Zweige, die von einem Nachbargrundstück herüberraigen, abschneiden und behalten.

Wurzeln oder Äste müssen das Grundstück beeinträchtigen

Dieses Recht steht Ihnen aber nur zu, wenn die Zweige oder Wurzeln die Benutzung des Gartens beeinträchtigen. Dafür reicht es nicht aus, wenn Sie als Betroffener den Überwuchs subjektiv als störend empfinden. Vielmehr muss eine Beeinträchtigung unter objektiven Gesichtspunkten vorliegen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn

- Ihre Terrasse durch einen überhängenden Ast verschattet wird.

- die Nutzung des Ziergartens durch einen überhängenden Ast beeinträchtigt wird.
- ein herüberhängender Ast Ihre Wohnung so verschattet, dass Sie auch tagsüber das Licht einschalten müssen.
- Wurzeln Ihren Weg oder Ihre Terrasse hochdrücken.
- Nadeln und Zapfen des überhängenden Astes eines Nadelbaums Ihren Parkplatz stark verunreinigen.

Dagegen beeinträchtigen Äste, die in einer Höhe ab 2 m auf Ihr Grundstück herüberwachsen, Ihr Grundstück ebenso wenig wie der normale Laubbefall. Das gilt selbst dann, wenn Ihre Dachrinne davon verstopft wird.

Frist muss gesetzt und erfolglos abgelaufen sein

Eine weitere Voraussetzung dafür, dass Sie selbst zur Astschere greifen dürfen, ist, dass Sie Ihren Nachbarn auffordern, die herüberwachsenden Äste bzw. Wurzeln zu beseitigen. Hierzu setzen Sie ihm eine angemessene Frist. Die Länge der Frist hängt von dem Umfang der Arbeiten ab. Mit einer Frist von 6 Wochen machen Sie aber nichts verkehrt. Sofern Ihr Nachbar den Überwuchs nach dem Ablauf dieser Frist nicht beseitigt hat, dürfen Sie selbst Hand anlegen. Das gilt nach einer aktuellen Entscheidung des BGH selbst dann, wenn dadurch ein Absterben des Baumes oder der Verlust dessen Standfestigkeit droht (*Urteil v. 11.06.21, Az. V ZR 234/19*).

!TIPP

Geht es um Bäume, kontrollieren Sie die Baumschutzsatzung

Örtliche Baumschutzsatzungen können nicht nur dem Beseitigen der Bäume, sondern auch dem Entfernen von Ästen oder größerer Wurzeln entgegenstehen. Informieren Sie sich daher bei Ihrer Stadt oder Gemeinde, was konkret für den Sie störenden Baum gilt. Beschneiden Sie nämlich ohne behördliche Genehmigung einen Baum, der besonders geschützt wird, kann das teuer für Sie werden. Übrigens können Sie auch Ihren Nachbarn dazu verpflichten, die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Vorsicht: 3-jährige Verjährungsfrist

Möchten Sie, dass Ihr Nachbar überwachsende Wurzeln oder Äste beseitigt, sollten Sie sich mit der Geltendmachung Ihres Anspruchs nicht zu viel Zeit lassen. Ihr Anspruch auf Rückschnitt unterliegt nämlich einer Verjährungsfrist von 3 Jahren. Nehmen Sie den störenden Zustand länger als 3 Jahre hin, können Sie die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Diese Frist beginnt in dem Jahr, in dem die Äste bzw. Wurzeln infolge ihres Wachstums erstmals die Grenze überragt haben (*BGH, Urteil v. 22.02.19, Az. V ZR 136/18*). Ihr Selbsthilferecht unterliegt nach dem BGH allerdings nicht dieser Verjährungsfrist, sodass Sie den störenden Überwuchs auch dann noch eigenhändig beseitigen dürfen, wenn bereits mehr als 3 Jahre verstrichen sind.

Fazit: Jetzt ist die Zeit, um den störenden Überwuchs zu beseitigen. Nutzen Sie das für sich und greifen Sie notfalls selbst zur Astschere. Das ist nämlich oft die einfachere Variante.



Winterdienst durch Minijobber – ist das zulässig?

Frage: Ich habe kürzlich die Einladung zu unserer Eigentümerversammlung erhalten, die wegen der Corona-Pandemie erst Anfang Dezember stattfindet. Ein Tagesordnungspunkt der Einladung ist die Vergabe des Winterdienstes. Dieser soll aus Gründen der Kostenersparnis an einen Minijobber vergeben werden. Ich finde das nicht gut, weil ich nicht sicher bin, ob ein Minijobber genauso zuverlässig arbeitet wie eine richtige Firma. Ist eine solche Beschlussfassung überhaupt zulässig?

RA Dr. Mahlstedt: Tatsächlich ist die Vergabe des Winterdienstes an einen Minijobber heikel, denn das ist mit gewissen Risiken verbunden. So kann ein Minijobber zum Beispiel im Krankheitsfall nicht garantieren, dass der Winterdienst tatsächlich ausgeübt wird. Für Ihre Gemeinschaft bedeutet das, dass Sie dann haftet, wenn jemand zu Schaden kommt, weil Schnee nicht geräumt und glatte Stellen nicht gestreut wurden.

Vor Beschlussfassung: Aufklärung über Haftungsrisiko erforderlich

Bevor Sie und Ihre Miteigentümer den Beschluss fassen, einen Minijobber mit dem Winterdienst zu beauftragen, müssen Sie über das damit einhergehende besondere Haftungsrisiko aufgeklärt werden. Ohne eine solche Aufklärung widerspricht Ihr Beschluss

ordnungsgemäßer Verwaltung und ist anfechtbar (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 15.03.18, Az. 2-13 S 184/16).

Falls der Beschluss über die Vergabe des Winterdienstes an einen Minijobber doch und mit der erforderlichen Aufklärung gefasst wird, verpflichten Sie Ihren Verwalter oder einen Ihrer Miteigentümer, die ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes engmaschig zu kontrollieren. Anderenfalls wird es im Schadensfall teuer für Ihre Gemeinschaft.

Darf nur der Verwalter Vergleichsangebote einholen?

Frage: Auf unserer letzten Eigentümerversammlung haben wir einen Beschluss über die Sanierung und Dämmung von Dach und Fassade unseres Hauses gefasst. Da es sich um eine kostspielige Maßnahme handelt, haben wir außerdem beschlossen, einen Architekten mit der Ausschreibung sowie der Einholung und Überprüfung von Angeboten zu beauftragen. Hierfür erhält er eine Vergütung von ca. 5.000 €. Damit ist ein Miteigentümer nicht einverstanden. Er ist der Ansicht, das sei herausgeworfenes Geld und außerdem sei unser Verwalter für das Einholen von Angeboten zuständig. Stimmt das und kann er gegen den gefassten Beschluss Anfechtungsklage erheben?

RA Dr. Mahlstedt: Sie brauchen sich keine Sorgen zu machen, der gefasste Beschluss entspricht durchaus ordnungsgemäßer Verwaltung.

Einholung von Angeboten ist keine originäre Verwalterkompetenz

Es ist keine originäre Aufgabe Ihres Verwalters, Vergleichsangebote einzuholen (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 12.09.18, Az. 2-09 S 21/18). Vielmehr liegt es im Ermessen der Wohnungseigentümer, denjenigen zu bestimmen, der für die Einholung von Vergleichsangeboten zuständig ist. Der Verwalter besitzt insoweit nur die Organisations- und Beschlussvollzugskompetenz. Außerdem widerspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn kostenintensive Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, ohne dass zuvor eine genaue Bestandsaufnahme durch einen Fachmann erfolgt ist. Muss aber ein Fachmann ein Leistungsverzeichnis erstellen, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er die dafür erforderlichen Angebote einholt und überprüft. Wenn Ihr Miteigentümer mit der Anfechtungsklage gegen den Beschluss vorgeht, wird er damit keinen Erfolg haben.

Impressum Der Eigentümer Brief • ISSN 2364-7833 • © 2021 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 80 • Telefax: 0228/ 3 69 60 10 • www.gevestor.de • Chefredaktion: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin: Dr. Michaela Becker, Sankt Augustin • Begutachtung: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Layout: Schmelzer Medien, Siegen • Erscheinungsweise: 24 x im Jahr • eigentuembrief@gevestor.de • www.gevestor.de/immobilien • Alle Angaben in **Der Eigentümer Brief** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags



Schwarzarbeit allein ist kein Baumangel!

Stellen Sie nach dem Kauf einer Eigentumswohnung fest, dass dort Bauarbeiten in Schwarzarbeit durchgeführt wurden, fühlen Sie sich natürlich übers Ohr gehauen. Vielleicht stellen Sie sich dann die Frage, ob Sie vom Verkäufer Schadenersatz wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels verlangen können. Das können Sie nicht, denn Schwarzarbeit allein stellt noch keinen Baumangel dar (BGH, Urteil v. 28.05.21, Az. V ZR 24/20).

Im notariellen Kaufvertrag über ein Haus war die Sachmängelhaftung ausgeschlossen worden. Als die Käuferin Umbauarbeiten vornehmen ließ, zeigten sich Mängel in der Abdichtung des Kellers und des Haussockels. Der Käuferin war verschwiegen worden, dass die Arbeiten in Schwarzarbeit verrichtet worden waren. Daher verlangte sie Schadenersatz.

In erster Instanz wurde der Verkäufer verurteilt, 35.000 € Schadenersatz zu leisten, weil er die Käuferin arglistig getäuscht habe. Das Gericht meinte, der Verkäufer habe die Käuferin darüber informieren müssen, dass das Haus teilweise in Schwarzarbeit entstanden war. Damit war der Verkäufer allerdings nicht einverstanden und legte Rechtsmittel ein.

Es lag keine arglistige Täuschung vor

Der BGH gab dem Verkäufer Recht. Zwar wurde beim Bau gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz verstoßen. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, ob

die vereinbarten Leistungen in der vorgesehenen Art und Weise erbracht worden sind oder nicht. Erst recht kann man daraus nicht schließen, dass der Bauherr von Baumängeln gewusst oder sie billigend hingenommen hat. Daher konnte die Käuferin allein aus der verschwiegenen Schwarzarbeit nicht herleiten, der Verkäufer habe sie arglistig getäuscht. Daher galt der vereinbarte Haftungsausschluss. Die Käuferin konnte keinen Schadenersatz verlangen.

Protokoll nicht erhalten – Anfechtungsfrist ist dennoch einzuhalten

Sind Sie mit einem gemeinschaftlichen Beschluss nicht einverstanden, müssen Sie innerhalb eines Monats mit der Anfechtungsklage gegen ihn vorgehen. Versäumen Sie diese Frist, wird der Beschluss rechtskräftig – auch wenn er fehlerhaft ist. Lediglich im Fall eines unverschuldeten Fristversäumnisses können Sie einen Wiedereinsetzungsantrag stellen und Klage erheben. Allerdings können Sie einen solchen Wiedereinsetzungsantrag nicht erfolgreich mit der Begründung erheben, Ihnen sei das Versammlungsprotokoll nicht oder nicht rechtzeitig zugesendet worden (LG Frankfurt/Main, Beschluss v. 15.04.21, Az. 2-13 S 87/20).

Da eine Eigentümerversammlung von einem nicht berechtigten Eigentümer einberufen worden war, hielt ein Eigentümer die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse für nichtig. Er erhob Klage auf Feststellung

der Nichtigkeit – allerdings erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist. Das Gericht entschied jedoch, dass die Beschlüsse nicht nichtig, sondern anfechtbar waren. Daher beantragte der Eigentümer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand und stellte einen Anfechtungsantrag, um die Beschlüsse für unwirksam erklären zu lassen. Er meinte, er habe die Anfechtungsfrist unverschuldet versäumt, da er das Versammlungsprotokoll erst nach Fristablauf erhalten habe.

Fristversäumnis war verschuldet

Die Klage blieb ohne Erfolg. Mangels Nichtigkeit der Beschlüsse hätte der Eigentümer seine Anfechtungsklage innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist erheben müssen. Das hatte er versäumt. Die Anfechtungsfrist hatte er selbst verschuldet versäumt, sodass der Wiedereinsetzungsantrag keinen Erfolg hatte. Für das Einhalten der Frist kommt es nämlich nicht auf die Protokollversendung an. Einer fehlenden Kenntnis von den gefassten Beschlüssen hätte der Eigentümer mit einer Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung begegnen müssen. Da er das versäumt hatte, verlor er den Prozess.

Die nächste Ausgabe von „Der Eigentümer Brief“ erhalten Sie schon am 03.12.2021. Darin lesen Sie unter anderem:

- Gemeinschaftliches Miteinander: So setzen Sie Ihre Hausordnung erfolgreich durch
- Vermiete Eigentumswohnung: Eine Minderung wegen Kinderlärms ist meist nicht zulässig
- Sondernutzungsrecht – diese Grenzen haben Sie einzuhalten
- Vermietete Eigentumswohnung: Der 31.12. naht – beugen Sie einer Verjährung von Forderungen jetzt schon vor