

25 Jahre vdiv NRW



Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen



W·I·R

40 Jahre
Wohnungseigentumsrecht

Ein nicht ganz ernstzunehmender Rückblick

Dr. Georg Jennißen
Rechtsanwalt

08.03.2024

Die Zweiergemeinschaft

1. Fall

A sagt zu B:

Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot.

B lässt A durch einen Anwalt abmahnen. Die hiermit verbundenen Kosten von 422,25 € will er von A erstattet erhalten.

1. Frage: Wer ist zuständig? Handelt es sich um eine wohnungseigentumsrechtliche Beleidigung?
2. BGH: Nein, die Beleidigung sei ja nicht in einer Eigentümerversammlung erfolgt.

Klageantrag: Zahlung von 422,25 € Anwaltskosten

AG: gibt Klageantrag i.Hv. 147,56 € statt

LG: gibt nochmal 8,61 € dazu

1. Fall - Ergänzung

Vorprozessual schreibt der Anwalt des A dem B: „Die Äußerung meines Mandanten war nur eine Reaktion darauf, dass Sie (B) ihn duzten, unflätig bepöbelten und mit der Einleitung eines Gerichtsverfahrens bedrohten.“

B verlangt auch Widerruf dieser Behauptung.

1. Fall

Materielle Stellungnahme des Gerichts: LG Hamburg v. 25.03.2022
– 309 S 75/19

Die Klage ist unzulässig. Was der Beklagte seinem Anwalt sagt, unterliegt der Meinungsfreiheit. Prozessbezogene Äußerungen des Anwalts können grundsätzlich nicht mit einer Ehrenschutzklage angegriffen werden.

Merke!

Wenn Du jemanden beleidigen willst, lass das den Anwalt machen!!!

Preisfrage

- Welchen Beruf hat der B?
- Richter am Amtsgericht.

Der renitente
Eigentümer oder der
ganz normale
Wahnsinn

Fall - Der renitente Eigentümer

AG Köln 204 C 58/21

Der Wohnungseigentümer A verklagt die Verwaltung auf Schadensersatz. Er sei von der Verwaltung ungleich behandelt worden. Fragen würden von der Verwaltung nicht oder mit Lügen beantwortet. Die Verwaltung sei ihm gegenüber aggressiv. In der Versammlung sei ihm das Wort abgeschnitten worden und er sei schließlich des Raumes verwiesen worden.

Das Gericht hat den Kläger persönlich geladen und zur Sache befragt.

Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht musste in der mündlichen Verhandlung den Kläger mehrfach zur Ordnung rufen. Der Kläger hat im Sitzungssaal herumgepöbelt und fiel der Richterin dauernd ins Wort.

Die Klage wurde daraufhin abgewiesen. Das Gericht geht davon aus, dass das Benehmen des Klägers im Rahmen der Eigentümerversammlung und gegenüber der Verwaltung nicht besser gewesen sei als vor Gericht. Die Verwaltung durfte den Wohnungseigentümer des Saals verweisen.

Merke

- Wer sich in der Eigentümerversammlung nicht zu benehmen weiß, sollte dies wenigstens im Gerichtssaal tun.



Fall - Der diskriminierte Eigentümer

LG Köln 29 S 197/21

Der männliche Wohnungseigentümer A ficht einen Beschluss der Eigentümerversammlung an. Das Amtsgericht weist die Klage ab und gibt am Ende des Urteils die übliche Rechtsmittelbelehrung, dass gegen die Entscheidung Berufung beim Landgericht eingelegt werden könne, **die Berufung und die Berufungsbegründung aber durch einen Rechtsanwalt unterzeichnet werden müssten.**

A legt die Berufung selbst ein und meint, dass er diskriminiert würde, da er von einer Rechtsanwältin vertreten würde, die ja offensichtlich nicht befugt sei, Berufungen zu unterzeichnen.

Merke

- Auch wenn ein Sternchen fehlt, kann ein Sternchen drin sein.



Die Last mit der Beweislast

Fall - Beweislastprobleme

In einer Wohnanlage stört ein Wohnungseigentümer massiv die Ruhe. Die Nachbarin klagt auf Unterlassung und nennt zum Beweis der Ruhestörer zwei Hausbewohner, die diese konkrete Ruhestörung ebenfalls vernommen hätten. Das Gericht tritt in die Beweisaufnahme ein und verhört die beiden Hausbewohner. Diese bestätigen, den Lärm gehört zu haben. Das Gericht fragt, warum sich die Zeugen noch so gut an diese Lärmbelästigung erinnern würden. Diese antworten daraufhin, dass sie sich zu jenem Zeitpunkt ein Fußballländerspiel gemeinsam angesehen hätten.

Fall

Lösung: Nach AG Köln v. 02.09.2019 – 204 C 185/15

Die Klage wird abgewiesen. Die Klägerin ist beweisfällig geblieben. Die von ihr benannten Zeugen seien vollkommen unglaubwürdig.

Es sei nicht nachvollziehbar und auch lebensfremd, dass junge Männer lediglich fachlich-sachlich und unemotional Fußballspiele dokumentieren und entsprechend Spielanalysen diskutieren würden, so dass sie noch Krach von einer benachbarten Wohnung wahrnehmen könnten.

Merke:

Fußballschauende Männer sind zu nichts zu gebrauchen und vor allem unglaubwürdig!



Fall

Am Dachstuhl der Wohnanlage wird Hausschwamm festgestellt. Es besteht Einsturzgefahr. Die beiden Dachgeschoss-Eigentümer schaffen es, die beiden Wohnungen unverzüglich zu entmieten. Das Dachgeschoss wird abgerissen und es dauert 3 Jahre bis zur Wiederherstellung. Danach fordern Sie für diese 3 Jahre eine Entschädigung, die sie nach der bisher vereinbarten Miethöhe berechnen. Die Wohnungseigentümer gewähren per Beschluss den Betroffenen einen entsprechenden finanziellen Ausgleich. Der Beschluss wird angefochten.





Lösung nach AG Köln 204 C 159/21

Der Klage wird stattgegeben. Der Beschluss sei ungültig.

Die beiden Eigentümer hätten nicht nachgewiesen, dass sie während der 3-jährigen Nichtnutzung Vermietungsbemühungen unternommen hätten. Mietausfall könne aber nur verlangen, wer sich auch um eine Vermietung bemühe.



Die Anfechtung der Jahresabrechnung nach altem Recht

Anfechtung der Jahresabrechnung

- Fall: A ficht den Beschluss über die Jahresabrechnung an und begründet, dass diese keiner einfachen Einnahmen- und Ausgabenrechnung entspräche. Sie verstehe nicht, warum das Guthaben auf dem Bankkonto nicht die Rücklage sei. Zudem verstehe sie die Begriffe Soll-Rücklage und Ist-Rücklage nicht. Es seien in der Heizkostenabrechnung Beträge ausgewiesen worden, die noch gar nicht bezahlt sind.
- Die Klageerwiderung hat 20 Seiten und erläutert die Grundzüge der Jahresabrechnung, die vorliegend alle erfüllt wurden.

Anfechtung der Jahresabrechnung

- Die Entscheidung des Gerichts (AG Köln): Der Klage wird stattgegeben.
- Die Jahresabrechnung sei eine einfache Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Wenn RA Jennißen 20 Seiten bräuchte, um die Jahresabrechnung zu erläutern, könne dieses Ziel nicht erreicht worden sein.

Merke:

Zu viel Wissen schadet nur!!



Bauliche Veränderungen



Der störende Schrank

- **Fall:** Ein Wohnungseigentümer hatte einen Schrank auf seinem Balkon aufgestellt. Das missfiel einem anderen Eigentümer, der auf Beseitigung klagte (altes Recht). Das Gericht hatte darüber zu befinden, was ein Schrank ist.



Der störende Schrank

- **Entscheidung des Gerichts (OLG Köln 16 Wx 77/99):** Das Aufstellen eines Schranks auf dem Balkon sei keine besondere Nutzungsform, sondern eine bauliche Veränderung. Mangels Genehmigung müsse dieser zurückgebaut werden (Beseitigung). Eine bauliche Veränderung setze nicht eine Bautätigkeit voraus. Es genüge, dass der Schrank eine optische nachteilige Veränderung der Außenansicht zur Folge habe.



Das
Wohnungseigentumsrecht
unter besonderer
Berücksichtigung von
Gartenzwergen

1. Fall

Ein Gartenzweig

Einem Wohnungseigentümer ist eine Gartenfläche zur Sondernutzung zugewiesen worden. Dort stellt er einen **Gartenzweig auf, der 75 cm hoch** ist. Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin von diesem Wohnungseigentümer die Entfernung des Gartenzweigs zu verlangen.



Lösung: Nach AG Recklinghausen v. 18.10.1995, 9 II 65/95

„Das Aufstellen völlig „normaler“ Gartenzwerge auf einer im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche kann nicht durch Mehrheitsbeschluss untersagt werden.“



2. Fall

Zwei Gartenzwerge

Ein Wohnungseigentümer stellt im gemeinschaftlichen Garten der Wohnanlage zwei Gartenzwerge in der Größe zwischen 20 und 25 cm auf. Die übrigen Wohnungseigentümer verlangen deren Beseitigung. Sie seien ein Symbol der Engstirnigkeit und Dummheit.



Lösung: Hanseatisches OLG v. 20.04.1988 – 2 W 7/87

„Stellt ein Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Garten der Wohnanlage zwei Gartenzwerge auf, so stellt dies eine **übermäßige Nutzung** sowie eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks dar mit der Folge, dass den anderen Wohnungseigentümern ein Anspruch auf Beseitigung zusteht.“



3. Fall - Der exhibitionistische Zwerg

Ein Wohnungseigentümer stellt auf dem Garagendach einen ca. 50 cm großen Gartenzwerg mit roter Mütze, rosafarbenen Mantel, blauen Schuhen, den Mantel nach links und rechts geöffnet, eine entblößte Brust und entblößte Geschlechtsteile zeigend auf. Die Wohnungseigentümer verlangen die Beseitigung.



Lösung nach AG Essen-Borbeck v. 30.12.1999 – 19 III 35/99 WEG

Das Gericht gibt dem Beseitigungsanspruch statt. „Das Aufstellen eines 50 cm großen Gartenzwergs sei nicht geringfügig. Zudem stünde dieser an untypischer Stelle auf einem Garagendach. Ein Gartenzweig kann durchaus negativen Einfluss auf die Wertbildung des Wohnungseigentums haben“.

Auf die exhibitionistische Pose des Gartenzwergs geht das Gericht jedoch nicht näher ein.



4. Fall

Der Fuck-you-Zwerg

Ein Wohnungseigentümer stellt einen Gartenzwerg mit einer Fuck-you-Geste im Vorgarten auf. Die Wohnungseigentümer begehren Beseitigung (der Fuck-you-Geste). Das Gericht gibt der Klage statt.



4. Fall - Fortsetzung

Daraufhin verbindet der Wohnungseigentümer seinen Gartenzwerg mit einem Verband und steckt dort eine Blume rein. Die Wohnungseigentümer begehren weiterhin die Beseitigung.



4. Fall

Lösung: Nach AG Elze vom 18.10.1999 – 4 C 210/99

„Eine ggf. von einem Gartenzweig ausgehende beleidigende Wirkung wird durch das Verbinden des Mittelfingers und die Verzierung mit einer Blume beseitigt. Dadurch verliert die Geste ihre missachtende Wirkung. Allein das Wissen um die Fuck-you-Geste unter dem Verband genügt nicht, um von einer beleidigenden Geste gegenüber den Nachbarn auszugehen.“



5. Fall

Frustzwerge

Zwischen zwei Wohnungseigentümern besteht seit Jahren Streit.

Daraufhin stellt ein Wohnungseigentümer selbst Gartenzwerge in einer Größe von 30-35 cm her, die er als Frustzwerge bezeichnet. Diese Zwerge stellt er in die Richtung des Nachbarn auf. Ein Zwerg streckt in Richtung des Nachbarn die Zunge heraus; ein anderer erhebt den Mittelfinger, ein dritter lässt die Hose herunter und zeigt sein entblößtes Hinterteil in Richtung des Nachbarn. Ein weiterer ist als Scharfrichter dargestellt. Ein anderer Zwerg wurde an einem Baum im Garten erhängt.

Gegen die Beseitigungsklage wendet der Beklagte seine Kunstfreiheit ein.



Lösung: Nach AG Grünstadt v. 11.02.1094 – 2 a C 334/93

„Frustzwerge sind werkstoffgewordene Stellvertreter menschlicher Phantasie. Die Werkschöpfung ließe keinen Unterschied zum Charakter des Werkschöpfers erkennen. Gegen die beleidigende Wirkung könne der Werkschöpfer keine Kunstfreiheit einwenden.“



Merke:

Gartenzwerge sind das Spiegelbild ihres Schöpfers –
einfach nur beschränkt.



Grundsätzliches des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Gartenzweigen 2 W 7(87)

„Das Aufstellen von Gartenzweigen ist allgemein durchaus gegensätzlicher Beurteilung zugänglich, insbesondere im ästhetischen Bereich, die nicht wenige Menschen in ihren Gefühlen berührt und geradezu ideologisch überfrachtet ist und daher Einfluss auf den einen oder anderen Interessenten einer Eigentumswohnung haben kann.“

1. Zusatzfrage:

Wie kann der Beseitigungsanspruch vollstreckt werden?

Wieser in NJW 1990, 1971 plädiert dafür, dass die Beseitigung von Gartenzwerge nicht vollstreckt werden könne. Schließlich gäbe es ja auch für Tiere ein Pfändungsverbot nach § 811 Nr. 14 ZPO. Dies müsse auch für Gartenzwerge gelten, da in der deutschen Werteskala Gartenzwerge den Goldfischen kaum nachstünden.

Anmerkung: Ich habe noch nie einen Goldfisch mit Stinkefinger gesehen.

2. Zusatzfrage - Sind Wohnungseigentümer noch zurechenbar?

Schmidtman in MDR 2000, 753 zieht folgenden Rückschluss:

Die Verfahren würden zeigen, dass es offenbar keine Klageanträge gibt, für die sich nicht jemand findet, der sie stellt. Es frage sich, wer beschränkter sei, derjenige, der die Gartenzwerge aufstellt oder derjenige, der für ihre Beseitigung gerichtliche Hilfe in Anspruch nimmt.



3. Zusatzfrage

- Ist es nicht diskriminierend, von **dem** Gartenzwerg zu sprechen?
Wir wissen doch nicht, nach welchem Geschlecht der/die/das Gartenzwerg empfindet.



Gebrauchsregelungen oder die Zweifel an richterlicher Weisheit

Fall - Fenstergebrauch

Die Wohnanlage besteht aus 54 Wohnungen auf 8 Etagen. Der Kläger wohnt im 3. OG und öffnet nach Belieben ein Flurfenster. Daraufhin lässt die Eigentümergemeinschaft ein Fensterschloss anbringen. Der Kläger klagt auf Herausgabe des Schlüssels.



Fenstergebrauch

Lösung: Nach AG Worms v. 10.07.2015 – 5 C 2/15 WEG

Die Parteien schlossen einen Vergleich.

1. Der Kläger erhält einen Schlüssel für dieses Flurfenster.
2. Der Kläger ist ermächtigt, das Fenster bis zu einem Zeitraum von 20 Min. während seiner Anwesenheit zu öffnen. Er darf das Fenster kippen, wenn es witterungsbedingt angepasst ist.
3. Diese Regelung gilt bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Eigentümerversammlung über die Nutzung des Fensters.

Fall - Fortsetzung

Aufgrund des vorstehend erklärten Vorbehalts der Entscheidung durch eine Eigentümerversammlung kam es dann zu einer Beschlussfassung, dass nur der Hausmeister einen Schlüssel für dieses Flurfenster besitzen dürfe und er habe darüber zu entscheiden, wann das Fenster geöffnet wird. In der kalten Jahreszeit soll das Fenster geschlossen bleiben. Der Kläger ficht diesen Beschluss erneut an.



Abwandlung

Lösung: Nach LG Koblenz v. 22.08.2016 – 2 S 15/16

Der Beschluss ist nichtig. Einem Wohnungseigentümer könne nicht der Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums vollständig entzogen werden. Die Wohnungseigentümer hätten den Gebrauch des Fensters durch eine Hausordnung regeln können.



Abwandlung

Merke:

Praktische Regelungen sind nicht immer auch dogmatisch richtig.



Fall - Nutzungsänderung

Die Einheit des Klagegegners war als **Büro** geteilt worden. Er nutzt dieses aber unstreitig zu **Wohnzwecken**. Er wird daraufhin auf Unterlassung verklagt.



Fall

Lösung: Nach OLG Köln v. 27.11.2002 – 16 Wx 226/02

Dem Unterlassungsanspruch ist stattzugeben. Nach typisierender Betrachtungsweise stört eine Nutzung zu Wohnzwecken mehr als eine Nutzung als Büro.



Fall - Nutzungsänderung

Der Mieter einer Wohnung nutzt diese zeitweise zum Abhalten von Yoga-Kursen. Er wird auf Unterlassung verklagt.



Fall

Lösung: Nach OLG Köln v. 20.06.2003 – 16 Wx 120/03

Nach typisierender Betrachtungsweise stört eine gewerbliche Nutzung mehr als eine reine Wohnnutzung. Im Übrigen läge das Objekt an einer lauten Ausfallstraße und deshalb hätten die Wohnungseigentümer einen besonderen Anspruch auf Ruhe.



Fragen:

- Hätte also Yoga in einer besonders ruhigen Wohngegend durchgeführt werden können?
- Wie kann man Yoga überhaupt bei Straßenlärm hören?
- Stört nicht am Ende immer der Mensch?
- Ergebnis: Wenn wir die Menschen abschaffen, lösen sich alle Probleme auf.



Quintessenz

- Alles ist relativ.
- Gibt es in einer Wohnanlage einen Querulanten, ist das schlecht.
- Sind aber alle Wohnungseigentümer Querulanten, ist das unter typisierender Betrachtungsweise normal.

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit! Tragen Sie das Verwalterleben mit Humor; anders ist es nicht zu ertragen.

