

# M. B. – D e p e s c h e

## Juni 2019

In dieser Ausgabe:

BGH erneut zur Ferienwohnung

Eigentümerwechsel /Sonderumlage

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

### Sonderumlage wer zahlt

Eine Sonderumlage ist eine **Ergänzung** des Wirtschaftsplans. Deswegen ist sie nach Ansicht des BGH auch nicht anders zu behandeln als Vorschüsse, die nach dem Wirtschaftsplan zu erbringen sind – wie etwa das Hausgeld. Dafür gilt: Ein Eigentümer muss die Beiträge leisten, wenn sie fällig werden – auch wenn sie vor seinem Wohnungskauf beschlossen wurden. Daran ändert die Tatsache nichts, dass die Sonderumlage im Gegensatz zum Hausgeld eine einmalige Zahlung ist. Außerdem bestätigten die Karlsruher Richter: Wenn die Eigentümer keinen Termin für eine Fälligkeit der **Sonderumlage** beschließen, muss sie erst auf Abruf durch den Verwalter gezahlt werden. BGH V ZR 257-16 XX

### BGH: Ferienvermietungen dürfen nicht immer einfach untersagt werden

**Kurz nach unserem Top Thema im April kommt die Information zu einer neuen Entscheidung des BGH zu diesem Thema. Allerdings wieder in einem besonderen Fall und mit einer besonderen Gemeinschaftsordnung.**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die Klägerin ist Eigentümerin einer der Wohnungen, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Die Teilungserklärung enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet ist. Eine sogenannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Mit-eigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkwohnung nicht mehr zulässig ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht per Dreiviertelmehrheit beschließen darf, es einer ihrer Eigentümerinnen zu untersagen, die Wohnung an Feriengäste zu vermieten. Die Gemeinschaftsordnung sieht dies ausdrücklich vor. Will die Frau ihre vier Wände Touristen als Unterkunft anbieten, so darf das nicht "über ihren Kopf hinweg" verboten werden. Jeder Eigentümer müsse sich darauf verlassen können, dass die Nutzung seiner Wohnung nicht ohne sein Zutun eingeschränkt wird. Der BGH hält trotz grundsätzlicher Änderungsmöglichkeit der Gemeinschaftsordnung mit einer 75 % Mehrheit dieses Recht hier nicht als gegeben. Er unterscheidet zwischen „mehrheitsfesten“ Rechten und Rechten die nicht mehrheitsfest sind. Das Recht der Vermietung bzw. Zweckbestimmung ist danach ein solches mehrheitsfestes Recht. Zur Umsetzung des Beschlusses wäre eine Zustimmung der hier betroffenen Eigentümerin erforderlich gewesen. (BGH, V ZR 112/18) XX

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal  
kurz notiert

### Wohnungsmietvertrag der besonderen Art

Hat ein Mieter mit einem Wohnungseigentümer einen Vertrag über die Nutzung einer stark renovierungsbedürftigen Wohnung abgeschlossen (hier zu einer Miete von lediglich 85 € plus Betriebs- und Heizkosten) und enthält die - wenn auch als „Wohnungsmietvertrag“ überschriebene - Vereinbarung den Passus, dass „die Wohnung ausschließlich zu Lager- und Abstellzwecken (...) überlassen wird“ und „nicht zum dauerhaften Aufenthalt dient“, so muss der Mieter sich daran halten. Tut er das nicht und wohnt er dauerhaft dort, so kann er - wurde er zunächst erfolglos abgemahnt – die fristlose Kündigung des Vertrages nicht abwenden. Entgegen der Bezeichnung als Wohnungsmietvertrag handelte es sich um einen Mietvertrag für Lager- und Abstellzwecke. (AG Bielefeld, 407 C 111/16) XX

### Errichter haftet für Folgeschäden

Verläuft unterhalb des Grundstücks eines Gewerbetreibenden ein Bach, für den die Verbandsgemeinde verantwortlich ist und wurde das Gewässer von der Gemeinde verrohrt, damit die Grundstücke uneingeschränkt genutzt werden können, so muss die Gemeinde haften, wenn ein Gitter durch Unrat verstopft wird und es zu einer Überschwemmung des Grundstücks kommt. Die Gemeinde habe grundsätzlich die Verpflichtung, für einen sicheren und ungehinderten Ablauf des Wassers zu sorgen. (OLG Koblenz, 1 U 1369/16) XX

### Presse Schau / Top Thema

Im Juni beschäftigen wir uns mit dem Thema Sommerzeit und den immer wiederkehrenden Problemen mit Lautstärke und dem Grillen auf Balkonen und Terrassen. Es wäre gut, wenn alle auch einmal an den anderen denken würden und prüfen würden wie laut und intensiv können wir werden und wie laut darf zum Beispiel Musik sein. Sie finden unsere Ausarbeitung ab dem 22.06.2019 in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite.



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD Redaktion  
Wolfgang Büser und der Aktuell Redaktion von  
Haus und Grund



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.