

# Münsteraner Immobilienforum

am Freitag, den 14.02.2020  
für Verwaltungsbeiräte und Eigentümer.

der Firmen DEW Immobilienverwaltung GmbH,  
TFI Immobilienverwaltung Münster Lothar Kregor GmbH

Im Stadthotel | Aegidiistraße 21 | 48143 Münster



## Hat Justitia Humor?

**Kurioses aus der Welt des Wohnungseigentums**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Bitte streifenfrei**

**Wohnungseigentümer Q verlangt von den übrigen Eigentümern, dass diese beschließen, ein Fachunternehmen mit der regelmäßigen Reinigung der Fenster in den Wohnungen innen und außen auf Kosten der Gemeinschaft zu beauftragen.**

**Schließlich handele es sich bei Fenstern um zwingendes Gemeinschaftseigentum, zu dessen Reinigung die Gemeinschaft verpflichtet sei.**

**Die übrigen Eigentümer halten dies für einen Scherz, bis Q Klage erhebt.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**LG Bamberg, Urt. v. 17.3.2015 – 11 S 18/14 WEG, ZWE 2016, 31**

**Fenster, auch solche, die sich im Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden, stellen gesetzlich zwingendes Gemeinschaftseigentum dar.**

**Daher gehört die Reinigung der Fenster, auch von innen, gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.**

**Dem Q steht somit gem. § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf Reinigung der Fenster durch und auf Kosten der Gemeinschaft zu.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**LG Bamberg, Urt. v. 17.3.2015 – 11 S 18/14 WEG, ZWE 2016, 31**

**Handelt es sich bei der Fensterreinigung um eine Maßnahme der Instandhaltung, d.h. um solche, die den Eintritt einer Substanz- oder Funktionsbeeinträchtigung verhindern soll, so stellt sich die Frage, ab wann ein Substanzschaden oder eine Funktionsbeeinträchtigung mangels Reinigung eintreten kann.**

**Mit Blick hierauf ist eine Reinigung der Fenster allenfalls alle 2 Jahre notwendig.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Streifenfrei auch im Mietrecht?**

**Die schicke Loft-Wohnung des Mieter M ist mit sehr großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensterflächen ausgestattet, die zudem schräg stehen und daher schnell verschmutzen.**

**M meint, dass Vermieter V sich um die Fensterreinigung zu kümmern habe, da sein Blick nach außen beeinträchtigt und der Wohnwert erheblich gemindert sei.**

**V hält dies für einen Scherz des M, bis dieser ihn auf Durchführung einer vierteljährlichen Fensterreinigung verklagt.**

## Kuriositäten der Rechtsprechung

**LG Mainz, Urt. v. 17.8.2016 - 3 S 21/16, dejure.org 2016, 74467**

Das Landgericht Mainz gibt der Klage des M mit der Begründung statt, dass es aufgrund der dem Vermieter gem. § 535 Abs. 2 BGB obliegenden Pflicht, die Mietsache gebrauchstauglich zu halten, Sache des Vermieters sei, die Fenster einer Mietwohnung zu putzen.

Aufgrund der besonderen Schwierigkeit einer eigenhändigen Reinigung im konkreten Einzelfall sei es aber ausreichend, die Fenster nur halbjährlich zu putzen.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**Gottseidank gibt es den BGH!**

**BGH, Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 188/16, ZMR 2018, 993**

**Die bloße Reinigung der Mietsache unterliegt nicht der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters, solange keine abweichende Regelung im Mietvertrag getroffen wird.**

**Darauf, ob die Reinigung der Fenster vom Mieter selbst geleistet werden kann, kommt es demnach nicht an; der Mieter hat sich hier professioneller Hilfe zu bedienen.**

# Kuriositäten der Rechtsprechung

## Mein Freund der Baum

Eigentümer Q errichtet auf dem ihm als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Kfz.-Stellplatz einen massiven Carport.

Als die übrigen Eigentümer die Beseitigung des Carports verlangen, hält Q dem entgegen, dass ihm gem. § 22 Abs. 1 WEG ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zustehe, weil von dem angrenzenden Kastanienbaum Harz herabtropft und Kastanien auf den dort abgestellten PKW herabfallen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft müsse daher durch geeignete Maßnahmen eine gefahrlose Nutzung des Stellplatzes sicherstellen.



## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 28.3.2018 – 14 S 6168/17 WEG, IMR 2018, 467**

**Unstreitig war der im Gemeinschaftseigentum stehende Kastanienbaum bereits im Zeitpunkt der Aufteilung des Objekts in Wohnungseigentum vorhanden.**

**Erst recht gilt dies für den Zeitpunkt der Zuweisung des konkreten Sondernutzungsrechts am Stellplatz durch den aufteilenden Eigentümer an Q als Erwerber.**

**Das von Q erworbene Sondernutzungsrecht war daher, was Q auch bekannt sein musste, von Anfang an in seiner Nutzung durch den Kastanienbaum eingeschränkt.**

**Die von dem Baum ausgehenden naturgegebenen Einschränkungen hat Q daher hinzunehmen.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Vorsicht bei Vermietung im Winter!**

**LG Berlin, Urt. v. 13.6.2006 – 65 S 260/05, BeckRS 2011, 9146**

**Der Vermieter eines Stellplatzes wurde zur Leistung von Schadensersatz wegen eines Schadens am PKW des Mieters wegen herabgefallener Kastanien verurteilt!**

**Bei Mietvertragsabschluss hätte der Vermieter den Mieter darüber aufklären müssen, dass es sich um eine Kastanie handelt, denn ein Mieter, der zwar sieht, dass ein Baum den zu mietenden Stellplatz überragt, geht nicht davon aus, dass dieser so große Früchte entwickelt, die beim Herunterfallen den PKW beschädigen könnten.**

**Dies gilt insbesondere, weil der Mietvertrag im Winter geschlossen wurde und für den botanisch nicht geschulten durchschnittlichen Mieter die Baumart nicht zu bestimmen war.**

# Kuriositäten der Rechtsprechung

## Spinnen wir?

Die spätere Klägerin suchte die Tiefgarage auf. Gerade als sie in ihren Wagen einsteigen wollte, bemerkte sie in Kopfhöhe eine „fette schwarze Spinne“, die sich gerade von der Decke der Tiefgarage herabließ.

Die Klägerin erschrak fruchtbar und stürzte. Neben schweren Prellungen trug die Klägerin einen komplizierten Bruch des rechten Handgelenks davon.

Kaum genesen, verklagte die furchtsame Dame den Verwalter auf Zahlung von Schmerzensgeld in fünfstelliger Höhe.

Die mangelhafte Ausführung und Beaufsichtigung der Reinigungsarbeiten habe dazu geführt, dass sich an der Decke der Tiefgarage Spinnen hätten einnisten können.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.6.2009 - 7 U 58/09, NZM 2010, 85**

**Selbst wenn man eine Verpflichtung der Verwaltung annehmen wolle, die gereinigte Tiefgarage auf den Verbleib von Spinnen hin zu kontrollieren, hätte es selbst im Falle einer vorgenommenen Kontrolle nicht verhindert werden können, dass entfernte Spinnen durch das nachfolgende Eindringen von „Fremd-Spinnen“ im Laufe des Reinigungsturnus ersetzt werden.**

**Bei einer „Begegnung von Mensch und Ungeziefer“ verwirklicht sich das allgemeine Lebensrisiko.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Auf und zu und auf und zu**

**Die Eigentümer Q und E liegen im Dauerstreit über die Frage, ob und wann sowie wie lange Q die Fenster im Treppenhaus öffnen darf.**

**E meint nämlich, dass Q die Fenster zu oft und zu lange offen halte, was zu einer Auskühlung des Treppenhauses führe.**

**Entnervt beschließt die Eigentümerversammlung, dass abschließbare Fenstergriffe installiert werden und dass dem Hausmeister die alleinige Befugnis übertragen wird, die Flurfenster nach einem witterungsangepassten Lüftungsplan zu öffnen und zu schließen.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**LG Koblenz, Urt. v. 22.8.2016 - 2 S 15/16, NZM 2017, 377**

**Die Flurfenster einer Wohnanlage stehen im zwingenden Gemeinschaftseigentum.**

**Die beschlussweise Regelung, dem Hausmeister die alleinige Befugnis zu übertragen, die mit abschließbaren Griffen ausgerüsteten Flurfenster witterungsabhängig zum Lüften zu öffnen, stellt keine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG dar.**

**Vielmehr wird den Eigentümern insoweit der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums vollkommen entzogen, was zur Nichtigkeit des Beschlusses mangels Beschlusskompetenz führt.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Bikini ja, Burkini nein**

**Die WEG-Anlage verfügt über ein Schwimmbad, zu dem eine „Schwimmbadordnung“ existiert.**

**Eigentümerin E trägt bei der Benutzung des Schwimmbads einen Ganzkörper-Badeanzug (sog. Burkini).**

**Da dies den übrigen Eigentümern ein Dorn im Auge ist, wird durch Eigentümerbeschluss die Schwimmbadordnung dahingehend geändert, dass das Tragen eines Burkini untersagt ist.**

**E erhebt Beschlussanfechtungsklage.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269**

**Auch wenn allgemein in westeuropäischen Schwimmbädern Badebekleidung wie Bikinis, Badeanzüge oder Badehosen vorherrschend ist, muss es auch gestattet sein, wenn andere Badebekleidung benutzt wird.**

**Die von den Beklagten vorgetragene Gründe sind nicht stichhaltig.**

**Es ist nicht ersichtlich, warum ein Burkini mehr Wassertropfen absondern soll als übliche Badebekleidung oder ein nasser unbedeckter Körper. Es ist allgemein üblich, dass in Schwimmbädern durch die vorhandene Nässe erhöhte Rutschgefahr besteht und dass darauf von den Benutzern zu achten ist.**



## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269**

**Auch ist nicht ersichtlich, warum durch das Tragen eines Burkinis ein Hygienerisiko besteht und die Ansteckungsgefahr für Krankheiten erhöht sein soll.**

**Es gibt keinen allgemeinen Erfahrungssatz, dass ein Schwimmbadbesucher, vornehmlich weiblicher Natur, generell in einem ungepflegteren Zustand das Schwimmbad benutzt als andere Schwimmbadbesucher und dies durch das Tragen eines Burkinis zu verdecken sucht.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Köln, Urt. v. 5.12.2017 – 204 C 97/17, ZWE 2018, 269**

**Demgemäß ist der Beschluss nichtig, da er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann.**

**Den Beklagten fehlt bereits die Beschlusskompetenz für das Burkini-Verbot.**

**Sie haben ihren Ermessensspielraum überschritten.**

**Durch das Burkini-Verbot greifen die Wohnungseigentümer in eine individuelle Rechtsposition eines anderen Wohnungseigentümers ein.**

**Einem Wohnungseigentümer muss es gestattet sein, mit handelsüblicher Badekleidung, die für diesen Zweck hergestellt worden ist, das Schwimmbad benutzen zu dürfen.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**OLG Düsseldorf, Urt. v. 25.1.1991 – 5 Ss (OWI) 411/90, ZMR 1991, 226**

Die Benutzung des Bades in einem Mehrfamilienhaus zum Duschen oder Baden während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr kann auch dann nicht untersagt werden, wenn durch die dabei verursachten Geräusche andere Hausbewohner in ihrer Nachtruhe gestört werden. Allerdings darf die Dauer dieser Betätigung 30 Minuten nicht überschreiten.

**AG Düsseldorf, Urt. v. 29.11.2010 - 55 C 7723/10, WuM 2011, 173**

Die Betätigung von Rollläden gehört zum normalen Gebrauch einer Wohnung. Dem Benutzer einer Wohnung ist nicht vorzuschreiben, um wie viel Uhr er seine Räume verdunkelt.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG München, Urt. v. 3.2.2014 – 417 C 17705/13, ZMR 2015, 458**

Die durch die Benutzung einer sog. „Sex-Schaukel“ verursachten Geräusche entsprechen nicht dem normalen Wohnungsgebrauch und sind im Falle der Störung der übrigen Hausbewohner zu unterlassen.

**AG Berlin-Mitte, Urt. v. 13.5.2014 – 29 C 31/13, GE 2016, 1163**

Die durch die Nutzung eines Kellerraums als SM-Studio verursachten Geräusche, insbesondere lautes Stöhnen, Peitschenknallen und Kettenrasseln sind im Falle der Störung der übrigen Hausbewohner zu unterlassen.

## Kuriositäten der Rechtsprechung

### Waschküchenversammlung

Verwalter V lädt zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit einer Tagesordnung ein, die lediglich 2 TOPs umfasst.

Zuvor hatten die Eigentümer beschlossen:

*Für kurze Eigentümerversammlungen kann die Waschküche des Objekts genutzt werden.*

Eigentümer Q ficht die Beschlüsse mit der Begründung an, dass er, da nicht im Objekt wohnhaft, erst nach etlichen Umwegen verspätet in die Waschküche gelangte und dort, wie die übrigen Anwesenden auch, die ganze Zeit habe stehen müssen.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 1.3.1993 - 3 Wx 512/92, WuM 1993, 305**

**Eine Wohnungseigentümerversammlung kann bei kurzer Tagesordnung auch in den Räumen einer Waschküche der Gemeinschaft, insbesondere zur Vermeidung von Kosten der Anmietung eines Versammlungsraumes, abgehalten werden, solange der Raum die Nichtöffentlichkeit der Versammlung sicherstellt.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Dortmund, Urt. v. 27.3.2018 - 512 C 31/17, ZMR 2018, 541**

**Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände war die Abhaltung der Versammlung in der Waschküche nicht zulässig.**

**Eine demokratischen Gepflogenheiten entsprechende Diskussion beim Stehen in einem Waschkeller ist kaum denkbar.**

**Auch der Zugang zum Versammlungsort muss frei zugänglich sein und nicht einer Art Schnitzeljagd durch diverse Kellergänge entsprechen.**

**Der in der Vorversammlung gefasste Beschluss, kurze Versammlungen in der Waschküche abzuhalten, ändert hieran nichts, da dieser mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig ist.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**LG Dortmund, Urt. v. 23.11.2018 - 517 S 83/18, NZM 2019, 100**

**Den Wohnungseigentümern ist es für begrenzte Zeit und zur Einsparung von Versammlungskosten zumutbar, gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen.**

**Dementsprechend kann die Durchführung einer Eigentümerversammlung in der Waschküche zumutbar sein, wenn lediglich über zwei Tagesordnungspunkte zu beschließen und für beide keine längere Besprechungszeit zu erwarten ist.**



## Kuriositäten der Rechtsprechung

### Galama

Eigentümer Q macht, da ihm das Ergebnis der vorangegangenen Beschlussfassung zu TOP 5 gegen den Strich geht, zum nachfolgenden TOP 6 lautstarke Ausführungen, in denen er seinem Unmut Ausdruck Verleiht, ohne dass ihm das Wort worden wäre.

Trotz mehrmaliger Abmahnung durch Verwalter V fährt Q mit seinem störenden Verhalten fort.

In der Folge verweist V den Q des Saales und, als Q dem nicht Folge leistet, lässt V den Q durch einen privaten Sicherheitsdienst aus dem Saal tragen.

Q ficht daraufhin sämtliche danach gefassten Beschlüsse an.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Offenbach, Urt. v. 23.5.2016 – 320 C 9/16, ZMR 2016, 738**

**Das Amtsgericht erklärt die nach dem Versammlungsausschluss des Q gefassten Beschlüsse für ungültig.**

**Zwar könne ein den ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung störender Eigentümer nach Abmahnung von der Versammlung ausgeschlossen werden.**

**Ein solcher Ausschluss darf jedoch nur das letzte Mittel der Sicherstellung des Versammlungsablaufs darstellen. Der Q hätte daher nur zeitweise von der Versammlung ausgeschlossen werden dürfen, um ihm Gelegenheit zu geben, sich wieder zu beruhigen.**

- 1. Frage: Was macht der Richter wohl, wenn ihm das in seinem eigenen Gerichtssaal widerfährt?**
- 2. Frage: Muss der Verwalter nun Beruhigungsmittel bereithalten?**

# Kuriositäten der Rechtsprechung

## Wann schläft ein Richter?

Aus der Berufungsbegründungsschrift des Anwalts der im Prozess unterlegenen Partei:

"Der ehrenamtliche Richter H. war unfähig, der Verhandlung zu folgen, weil er über einen längeren Zeitraum ununterbrochen die Augen geschlossen hatte und - wie durch seine Körperhaltung, nämlich Senken des Kopfes auf die Brust und ruhiges tiefes Atmen sowie 'Hochschrecken' - zum Ausdruck kam, offensichtlich geschlafen hat."

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**BVerwG v. 13.6.2001 - 5 B 105/00, NJW 2001, 2898**

Aus den mitgeteilten Beobachtungen lässt sich, selbst wenn sie zuträfen, noch nicht sicher darauf schließen, dass der bezeichnete Richter tatsächlich über einen längeren Zeitraum geschlafen hat und der mündlichen Verhandlung nicht folgen konnte.

Das Schließen der Augen über weite Strecken der Verhandlung und das Senken des Kopfes auf die Brust beweist allein nicht, dass ein Richter schläft.

Denn diese Haltung kann auch zur geistigen Entspannung oder zwecks besonderer Konzentration eingenommen werden.

Deshalb kann erst dann davon ausgegangen werden, dass ein Richter schläft, wenn andere sichere Anzeichen hinzukommen, wie beispielsweise Schnarchen oder Anzeichen von fehlender Orientierung.

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Der Gartenzweig im Wohnungseigentum**

**Eigentümer E stellt auf dem Dach seiner Garage einen ca. 50 cm hohen Gartenzweig auf, der eine rote Zipfelmütze und einen rosafarbenen Mantel trägt, den der Gartenzweig in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen geöffnet hält.**

**Man sieht sehr deutlich, dass der Gartenzweig unter dem Mantel unbekleidet ist.**

**Nachbar Q verlangt die umgehende Entfernung des Gartenzweigs.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG München, Urt. v. 28.2.2018 - 481 C 793/17, ZMR 2018, 458**

**Ob es sich bei dem Aufstellen von Gartenzwergen um eine in Deutschland immer noch übliche Form der Gartengestaltung handelt, kann dahinstehen, denn die Befugnis zum Aufstellen eines Gartenzwergs ergibt sich regelmäßig aus der Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Nutzung seines Sondereigentums bzw. Sondernutzungsrechts.**

**Insofern handelt es sich grundsätzlich nicht um eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Essen-Borbeck, Beschl. v. 30.12.1999 - 19 III 35/99, MDR 2000, 762**

**Das Aufstellung von Gartenzwerge stellt zwar grundsätzlich eine weit verbreitete Form zulässiger Grundstücksgestaltung dar, allerdings stellt der Aufstellungsort auf dem Garagendach eine neuartige Form der Verwendung dieses Ziergegenstands dar.**

**Da der Aufstellungsort auf dem Garagendach untypisch ist, liegt eine nachteilige und somit genehmigungspflichtige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vor.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

### **Hochzeitsreise mit Hindernissen**

**Der den Reiseveranstalter verklagende Hochzeitsreisende trägt vor, dass er nach seiner Ankunft habe feststellen müssen, dass im Hotelzimmer kein Doppelbett, sondern lediglich zwei separate Einzelbetten vorhanden waren.**

**Hierdurch sei während der gesamten Reisezeit ein „harmonisches Beischlaferlebnis“ nicht zustande gekommen.**

**Dies habe zu erheblicher Verdrossenheit und auch zu Verstimmungen geführt.**

**Der Kläger verlangt eine Minderung des Reisepreises.**



## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Mönchengladbach, Urt. v. 25.4.1991 - 5a C 106/91, NJW 1995, 884**

**Die Klage ist in der Sache nicht begründet.**

**1.**

**Der Kläger hat nicht näher dargelegt, welche besonderen Beischlafgewohnheiten er hat, die ausgerechnet fest verbundene Doppelbetten voraussetzen.**

**2.**

**Dieser Punkt brauchte allerdings nicht aufgeklärt zu werden, denn es kommt hier nicht auf spezielle Gewohnheiten des Klägers an, sondern darauf, ob die Betten für einen durchschnittlichen Reisenden ungeeignet waren.**

**Dies war aber nicht der Fall.**

**Dem Gericht sind mehrere allgemein bekannte und übliche Variationen der Ausführung des Beischlafs bekannt, die auf einem einzelnen Bett ausgeübt werden können, und zwar durchaus zur Zufriedenheit aller Beteiligten.**

## **Kuriositäten der Rechtsprechung**

**AG Mönchengladbach, Urt. v. 25.4.1991 - 5a C 106/91, NJW 1995, 884**

**3.**

**Aber selbst wenn man dem Kläger seine bestimmten Beischlafpraktiken zugesteht, die ein fest verbundenes Doppelbett voraussetzen, liegt kein Reisemangel vor, denn der Mangel wäre mit wenigen Handgriffen selbst zu beseitigen gewesen.**

**Es wäre in wenigen Minuten zu erledigen gewesen, die beiden Bettrahmen durch eine feste Schnur miteinander zu verbinden.**

**4.**

**Es mag nun sein, dass der Kläger eine Schnur nicht zur Hand hatte. Der Kläger hätte sich aber beispielsweise seines Hosengürtels bedienen können, denn dieser wurde in seiner ursprünglichen Funktion in dem Augenblick sicher nicht benötigt.**