
WOLFGANG PAQUÉ
 STEUERBERATER

Hafenstraße 211
 27568 Bremerhaven
 Telefon (04 71) 5 30 77
 Telefax (04 71) 5 31 53
 info@wolfgang-paque.de
 www.wolfgang-paque.de

Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Im praktischen Zusammenleben in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellen sich besondere Fragen. Einigen sich die Beteiligten nicht, entscheiden die Gerichte. Besonders oft in Bayern; daher gibt es eine Vielzahl von Entscheidungen des OLG München. Weil die da-

bei entwickelten Grundsätze aber auch in Bremerhaven gelten, hier eine Auswahl:

Aufrechnung: Darf der Wohnungseigentümer mit Schadensersatzansprüchen gegen Forderungen der Gemeinschaft aufrechnen?

Der Fall: Die Wohnungseigentümergeinschaft macht aus bestandskräftigen Beschlüssen Zahlung von Wohngeld und anteiliger Sonderumlage geltend. Die Sonderumlagen sind beschlossen für Terrassen- und Dachsanierungsmaßnahmen. Die in Anspruch genommene Eigentümerin behauptet, ihr sei aus diesen Maßnahmen Schaden entstanden: fehlende Nutzbarkeit der Dachterrasse während der Sanierung; Schäden durch nicht ordnungsgemäß eingebaute Dachgauben; Abschlag, weil Fenster minderer Qualität eingebaut worden seien; Schäden am Parkett durch eindringende Feuchtigkeit infolge falsch eingebauter Fenster und Schäden bei der Terrassensanierung. Mit diesen – bestrittenen – Schadensersatzansprüchen rechnet sie gegen die Forderung der Gemeinschaft auf. Geht das?

Hintergrund: In einer Wohnungseigentümergeinschaft ist eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung nur möglich, wenn alle Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft soll nicht durch eine Auseinandersetzung über strittige

Gegenansprüche gefährdet werden. Deshalb ist eine Aufrechnung (oder ein Zurückbehaltungsrecht) grundsätzlich nicht zulässig.

Die Entscheidung: Die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft war daher erfolgreich. Zur Aufrechnung mit den bestrittenen Schadensersatzansprüchen gegen die Forderung der Gemeinschaft ist die Miteigentümerin nach Ansicht des Gerichts nicht berechtigt. Gegenüber dem Anspruch auf Wohngeldzahlungen könne nur mit gemeinschaftsbezogenen Gegenforderungen aus § 21 Abs. 2 WEG (Notmaßnahmen) oder §§ 680, 683 BGB (Geschäftsführung ohne Auftrag) aufgerechnet werden; es sei denn, die Gegenforderung ist anerkannt oder rechtskräftig festgestellt. Gleiches gelte für die Aufrechnung gegenüber einem Anspruch auf Zahlung einer Sonderumlage und auch für mögliche Forderungen aus § 14 Nr. 4 WEG. Sonst würden – so das Gericht – Wohnungseigentümergeinschaften schnell handlungsunfähig (OLG München, Beschl. v. 30.1.2007 – 34 Wx 128/06).

Einsichtsrechte: Kann der Wohnungseigentümer Kopien von fremden Einzelabrechnungen verlangen?

Der Fall: Einige Eigentümer einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft aus 62

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. MANFRED ERNST LUTZ FRANKE CECIL HAMMANN
 NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Wohnraummietrecht
- Gewerberaummietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Maklerrecht
- Erbbaurecht
- Immobilienrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
 Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
 mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

Wohn- und Gewerbeinheiten verlangen von der Verwaltung, ihnen sämtliche – auch fremde – Einzelabrechnungen des Abrechnungsjahres 2004 in Kopie zur Verfügung zu stellen. Pro Kopie wollen sie dafür 0,30 EUR erstatten.


Hintergrund: Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft haben gegen die Verwaltung einen Anspruch auf Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG). Um die Richtigkeit der Abrechnung prüfen zu können, hat der Eigentümer umfassende Einsichtsrechte. Weil mit der Erstel-

lung von Kopien ein hoher Aufwand verbunden ist, versuchen Verwaltungen, die Eigentümer auf reine Einsichtsrechte zu verweisen.

Die Entscheidung: Das OLG München bestätigt den Anspruch der einzelnen Eigentümer auf Anfertigung von Kopien zu Abrechnungsunterlagen und Einzelabrechnungen als Teil des Kontrollrechts im Rahmen der Abrechnung. Der Wunsch, gegen angemessene Kostenerstattung Kopien von fremden Einzelabrechnungen zu erhalten, ist in der Regel

nicht rechtsmissbräuchlich. Auch wenn die Kontrolle üblicherweise durch Einsicht in die Unterlagen in den Geschäftsräumen der Verwaltung erfolge – ein Anspruch auf Aushändigung der Originale bestehe nicht – habe der Eigentümer im Rahmen der Einsichtnahme aber auch Anspruch auf Anfertigung von Kopien, da es ihm nicht zugemutet werden könne, handschriftliche Abschriften zu fertigen. Das gelte sowohl für die Belege als auch für die Abrechnungen selbst (OLG München, Beschl. vom 9.3.2007 – 32 Wx 177/06).

An diesen Grundsätzen ändert sich durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes nichts, denn die Vorschriften, auf die es hier ankam, sind nicht geändert worden.

Denken Sie daran: Seit dem 1. Juli 2007 muss eine Beschlussammlung geführt werden! 

von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – Mitglied der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwalt Verein, Mitglied im Deutschen Mietergerichtstag e.V. – Kontakt: bressel@kanzlei-im-zentrum.de

Elektrotechnik
Fernmeldetechnik



Elektro Heinen

Meisterbetrieb
Langener Landstraße 233
27578 Bremerhaven

Telefon 04 71 / 8 29 61
Telefax 04 71 / 9 81 20 49
www.elektro-heinen.de

- ◇ Hausinstallation Einfamilien-/Mehrfamilienhaus
- ◇ Beleuchtungstechnik und Planung
- ◇ Klingel- und Sprechanlagen/Zutrittskontrolle
- ◇ Telefonanlagen
- ◇ Netzwerktechnik
- ◇ Funkalarmanlagen
- ◇ Kundendienstarbeiten

Jörg Denzel

– Sachverständiger –



Sie möchten ein Gutachten erstellen lassen?

Rufen Sie mich einfach an!

Erstellen von markt-orientierten Gutachten für:

- Immobilien-Verkauf
- Immobilien-Ankauf
- Erbteilungen
- Nachlassregelungen
- Auseinandersetzungen

Jörg Denzel von der Industrie- und Handelskammer Bremerhaven, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

**Schillerstraße 55
27570 Bremerhaven
Telefon 04 71/3 10 56
Telefax 04 71/3 10 06**



Immobilienausstellung im Columbus-Center

Bereits zum dritten Mal präsentierte die Immobilienbörse Bremerhaven ihr Immobilienangebot am 10. November 2007 auf dem Schifferplatz im Columbus-Center. Erwartungsgemäß erfreuten sich die ca. 200 aktuellen Immobilienangebote – vom Baugrundstück über das Einfamilienhaus bis zur Gewerbeimmobilie – über einen großen Publikumsandrang. Die kostenlos verteilten ImmoTips sowie die Imagebroschüre der

Immobilienbörse Bremerhaven e. V. erfreuten sich derart reger Nachfrage, so dass sie am frühen Nachmittag bereits restlos aufgebraucht waren. 