



Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

sicherlich kennen auch Sie die Szene: Ein Mandant möchte Ihnen ein Mandat erteilen, das wirtschaftlich unsinnig ist; erst recht, wenn Sie erklärt haben, dass Sie nur unter Vereinbarung eines zeitabhängigen Honorars tätig werden. Mandant: „*Hier geht es ums Prinzip!*“ Meine Standardantwort hierauf: „*Frau Müller macht nichts aus Prinzip, außer nicht über schönes Wetter klagen.*“ In diesem Sommer habe ich mein letztes „Prinzip“ über Bord geworfen. Er war einfach zu heiß!

Auch in der das Wohnungseigentum betreffenden Rechtsprechung „geht es heiß her“. Konnte man bisher davon ausgehen, dass ein unangefochtener gültiger Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der Vorschüsse ohne Weiteres Grundlage einer (erfolgreichen) Zahlungsklage ist, auch wenn später der der Jahresabrechnung zu Grunde liegende Kostenverteilungsschlüssel – rechtskräftig – für ungültig erklärt wurde, gilt das nach dem Urteil des BGH vom 16.06.2023 (S. 410 u. 411) nicht mehr. Der Durchsetzung des Zahlungsanspruchs steht „Treu und Glauben“ entgegen. Ich finde das einigermäßen überraschend. Ein anderer Leitspruch meinerseits ist wieder einmal bestätigt: „*Treu und Glauben darf nur der BGH*“; und dann ist es zu beachten.

Nicht weniger spannend ist das Urteil des LG München I vom 13.07.2023 (S. 420 u. 421) zur Frage der Verwirkung von Gewährleistungsrechten am Gemeinschaftseigentum bei unwirksamer Abnahmeklausel im Bauträgervertrag. Hier ist explizit der WEG-Verwalter angesprochen, von dem zu erwarten ist, die BGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der Abnahmeklausel zu kennen, dies den Wohnungseigentümern/Erwerbern mitzuteilen und darauf hinzuwirken, dass diese Ansprüche zeitnah geltend gemacht werden, d. h. aus der unwirksamen Vertragsklausel den Schluss zu ziehen, dass Mängelansprüche zeitnah (obwohl nicht verjährt?) geltend zu machen sind. Hier ist die anwaltliche Beratungspraxis gefordert. Ist ein langer Zeitraum (in casu 20 Jahre) seit der Wohnungsübergabe vergangen, sollte man sich gut überlegen, Mängelansprüche gerichtlich zu verfolgen! Einfacher wird es also nicht.

In der Hoffnung auf einen sonnigen Herbst grüßt Sie vom Münchner Oktoberfest

Beate Müller

RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht