

Ausgabe September 2019

Wohnungseigentumsrecht: Schäden am Gemeinschaftseigentum Anspruch des beeinträchtigten Wohnungseigentümers auf Schadensbeseitigung

Der **Bundesgerichtshof (BGH)** hat sich in einer aktuellen Entscheidung vom **04.05.2018** unter dem **Aktenzeichen V ZR 203/17** mit der Frage beschäftigt, ob objektiv erforderliche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum von der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss der Wohnungseigentümer abgelehnt werden kann.

Das Ausgangs-Problem ist vielen Eigentümern bekannt. In Wohnungseigentümergeinschaften können vor allen Dingen die Wohnungseigentümer von Erdgeschoß- und Dachgeschoß-Wohnungen ein Lied davon singen:

Schäden am Gemeinschaftseigentum, hier insbesondere häufig Feuchtigkeitsschäden im Keller- und im Dachbereich, die unmittelbare Auswirkung auf deren Sondereigentum haben: Regen dringt durch die Decke ein oder es zeigen sich Durchfeuchtungen und Schimmelbildung an den Wänden des Sondereigentums durch fehlerhafte Bauausführungen im Kellerbereich.

In solchen Fällen ist eine Sanierung des Gemeinschaftseigentums von Dach und Kellerwänden erforderlich. Hier drohen häufig Sanierungskosten von erheblichem Umfang, die, da die Schäden originär das Gemeinschaftseigentum betreffen, die Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen hat.

Nach dem Motto „Bis der Schaden meine Wohnung betrifft, dauert es noch, solange ist eine Schadensbeseitigung für mich nicht

erforderlich“ versuchen die übrigen Eigentümer – mitunter auch sehr kreativ – eine erforderliche Reparatur abzulehnen oder eine solche zumindest (z. B. durch die Einholung eines weiteren Gutachtens oder Kostenvoranschlags) auf die lange Bank zu schieben.



*Ihre Fragen
zum Recht des
Wohnungsei-
gentums be-
antwortet Herr
Rechtsanwalt
Peter Hoffmann*

Dies beinhaltet auch, dass in der Wohnungseigentümersammlung entsprechende Beschlussvorlagen, die Sanierung vorzunehmen und ein Unternehmen mit der Schadensbeseitigung zu beauftragen, keine Mehrheit finden und damit abgelehnt werden.

In dem vom Bundesgerichtshof in der Revisionsinstanz zu entscheidenden Verfahren ging es um eine Wohnungseigentümergeinschaft eines im Jahr 1890 errichteten Gebäudes, welches 1986 in Wohnungs- und

Teileigentum aufgeteilt worden war. In der Teilungserklärung ist festgehalten, dass das Gebäude im Zuge der Umwandlung zu Wohnungs- und Teileigentum „total renoviert“ wurde.

Hernach zeigten sich Durchfeuchtungen der Wände im Sonder- bzw. Teileigentumsbereich im Souterrain. Es wurden hernach zwei Gutachten eingeholt, in denen festgestellt wurde, dass die Ursache für die Schäden an einer fehlenden außenseitigen Sockelabdichtung, einer fehlenden Horizontalsperre und an im Mauerwerk eingelagerten Salzen liege. Die insoweit betroffenen Eigentümer stellten in der Eigentümerversammlung die Anträge, auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten eine Instandsetzung vorzunehmen. Beide Anträge wurden mehrheitlich abgelehnt. In dem danach folgenden gerichtlichen Verfahren haben die Eigentümer beantragt, die den Beschluss ablehnenden Wohnungseigentümer zu verurteilen, die Zustimmung zu den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu geben. Nachdem das Amtsgericht zunächst eine andere Auffassung vertreten hat, hat das Landgericht auf die Berufung der Wohnungseigentümer die entsprechenden Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung für ungültig erklärt und die Beklagten verurteilt, den beiden Anträgen zuzustimmen. Die Beklagten haben Revision zum BGH erhoben.

Der Bundesgerichtshof hat zunächst festgestellt, dass die Anträge, die ablehnenden Wohnungseigentümer zur Zustimmung zur Sanierung zu verpflichten, als Anträge nach § 21 Abs. 8 WEG ausgelegt werden können.

§ 21 Absatz 8 WEG lautet wie folgt:

„Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.“

Der BGH hat festgestellt, dass dies dem eigentlichen Willen der betroffenen Eigentümer entspricht und eine ehemals andere Auffassung aufgegeben.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung weiter festgestellt, dass das gemeinschaftliche Eigentum in einem solchen baulichen Zustand gehalten werden muss, dass das Sonder- bzw. Teileigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann.

Der Bundesgerichtshof hat weiterhin festgestellt, dass in dem Fall, in dem im Bereich des Gemeinschaftseigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden sind, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, die übrigen Wohnungseigentümer die Sanierung des Gemeinschaftseigentums nicht ablehnen können.

Die hier festgestellten massiven Durchfeuchtungen der Wände des Sondereigentums reichten dem Gericht aus, um den ablehnenden Beschluss der Wohnungseigentümer aufzuheben und durch einen Zustimmungsbeschluss zur Sanierung durch das Gericht zu ersetzen.

Wenn allerdings, wie im vorliegenden Fall, der gesamte Rechtsweg bestritten werden wird, kann es dauern. Hier stammte das erstinstanzliche Urteil vom 07.12.2015, das Berufungsurteil vom 28.06.2017 und die Entscheidung des BGH vom 04.05.2018. Es stellt sich schon die Frage, welche Veränderungen in dieser Zeit an dem streitgegenständlichen Objekt zwischenzeitlich eingetreten sind.



Herausgeber:

**Hoffmann / Peschkes & Partner GbR
Rechtsanwälte / Fachanwälte**

Langgasse 36 / D-65183 Wiesbaden

**Tel.: 0611 17455-0 / Fax: 0611 17455-10
eMail: info@hpp24.de / www.hpp24.de**