

III. Bielefelder Verwalterforum

Aktuelle BGH-Rechtsprechung zum WEG und ihre Auswirkungen auf die Praxis

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
29. September 2010

- Koalitionsvertrag:
„Sog. Mietnomaden wirksam bekämpfen.“
- BReg beauftragt Forschungsstelle für Immobilienrecht.
- Forschungsstelle führt rechtstatsächliche Untersuchung durch, insbesondere:
 - Webbasierte Umfrage Private Vermieter
 - Webbasierte Umfrage Professionelle Vermieter
 - Auswertung einschlägiger Akten
- Bitte beteiligen Sie sich, auch wenn einschlägige Erfahrungen fehlen (!), durch formlose Meldung bei mietnomaden@uni-bielefeld.de

- Rechtsprechung des BGH
<http://www.bundesgerichtshof.de/>
- Zuständigkeit des BGH
 - VIII. Zivilsenat: Wohnraummietrecht
 - XII. Zivilsenat: Sonstiges Mietrecht
 - V. Zivilsenat: Wohnungseigentumsrecht

Teil 1: Mängel am Gemeinschaftseigentum

Teil 2: Änderung der Kostenverteilung

Teil 3: Beseitigung rechtswidriger baulicher Maßnahmen

Teil 4: Beiratswahl

Teil 5: Anbau von Parabolantennen

Teil 1:

Mängel am Gemeinschaftseigentum, wann können
beeinträchtigte Eigentümer Ansprüche geltend machen?

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu.

- Instandsetzung Gemeinschaftseigentum
- Schäden eines einzelnen Eigentümers
 - Beschädigung des Sondereigentums und sonstiger Gegenstände des Sondereigentümers (Substanzschäden)
 - Mietausfall aufgrund der Schädigung
 - Mietausfall während der Instandsetzung
 - Substanzschäden aufgrund von Instandsetzungsarbeiten

Unterscheide

- Schäden bei Instandsetzung Gemeinschaftseigentum
Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG
- Schäden wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums

Unterscheide weiter:

- Schäden aufgrund schuldhaften Verhaltens anderer
Anspruch aus § 280 BGB
(Verletzung der Pflichten nach WEG)
- Schäden ohne schuldhaftes Verhalten
Kein Anspruch!

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

(...)

4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; **der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.**

Ein Wohnungseigentümer kann unter den Voraussetzungen des § 14 Nr. 4 WEG jeden **Schaden** ersetzt verlangen, der **infolge der Gestattung des Betretens und der Benutzung im Vorfeld der Instandhaltung und Instandsetzung und im Zuge ihrer Abwicklung entsteht**, ob verschuldet oder nicht. Dazu zählt auch ein entgangener Gewinn wie der beim Sondereigentümer eingetretene ***Mietausfall***.

Erfordert die Sanierung die Entfernung des von dem betroffenen Sondereigentümer aufgebrauchten Fliesenbelages, so kann der Sondereigentümer daher einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Neuverfliesung des Balkonfußbodens geltend machen.

- § 280 Abs. 1: Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
- § 21 Abs. 5 Weg: **Zu einer** ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden **Verwaltung gehört** insbesondere:
 - ...
 - 2. **die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;**

- Verletzen Wohnungseigentümer ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen **Schaden** erlitten hat, zum Schadensersatz verpflichtet sein.
- Die **Pflichtverletzung** kann darin bestehen, dass
 - erkannte Mängel nicht oder nicht rechtzeitig beseitigt,
 - die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschüsse nicht rechtzeitig erbracht oder
 - eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung abgelehnt wurde.
- Voraussetzung ist stets ein **Verschulden** des in Anspruch genommenen Wohnungseigentümers.

- Sondereigentumseinheit liegt im Dachbereich des Gemeinschaftsobjektes (Penthouse).
- In der Wohnungseigentümerversammlung vom 12. November 2008 wurde über einen Austausch der an der Sondereigentumseinheit vorhandenen, nach Norden ausgerichteten Fenster diskutiert und letztlich durch Mehrheitsbeschluss abgelehnt.

AG Siegburg

„Geld hat man zu haben“



- Die Ablehnung der Fenstersanierung verstößt gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftsobjektes, denn die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Teile des Bauwerkes in einem gebrauchsfähigen und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.
- Dieses Recht ist **unabhängig davon, inwieweit die Wohnungseigentümergeinschaft finanziell leistungsfähig ist**; gegebenenfalls muss über eine langfristige Finanzierung auch durch Erhebung von Sonderumlagen durch die Wohnungseigentümersammlung befunden werden.

Verschuldenszurechnung (BayObLG ZMR 2001, 47)



- Bei der Dachterrassensanierung handelt es sich um eine Maßnahme der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (§ 21 Abs. 1 WEG). Wird die Instandsetzung von dem durch die Wohnungseigentümer mit der Durchführung beauftragten Unternehmen nicht mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt und entsteht dadurch einem Wohnungseigentümer, insbesondere an dessen Sondereigentum, ein Schaden, so haften die übrigen Wohnungseigentümer dem betroffenen Wohnungseigentümer für das Verschulden des Unternehmens als ihres Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB.
- Der geschädigte Wohnungseigentümer hat sich dieses Verschulden als Mitverschulden grundsätzlich ebenfalls entsprechend der Höhe seines Miteigentumsanteils anrechnen zu lassen.

- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach [§ 48](#) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.
- (2) Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu.

Teil 2:

Wie soll sich der Verwalter bei Anregungen zur
Änderung der Kostenverteilung verhalten?

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

- Durch Regelung in der Teilungserklärung
- Durch Beschluss aufgrund Öffnungsklausel
- Durch nachträgliche Änderung der Teilungserklärung
- Durch Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG

- In § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung heißt es:
"Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Schäden an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnung sind jedoch von den Wohnungseigentümern auf ihre Kosten zu beseitigen.,,"
- In der Eigentümerversammlung vom 5. Juli 2007 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich diese Regelung:
„Neben den (in § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung) ... aufgeführten Schäden sind sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen an den Terrassenfenstern und Terrassentüren von den jeweiligen Eigentümern auf seinen Namen und seine Rechnung zu tragen.“

1. Die Wohnungseigentümer sind zu einer Änderung der Teilungserklärung durch eine Mehrheitsentscheidung grundsätzlich nicht in der Lage. Anders verhält es sich nur, wenn die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel aufweist, wenn Gegenstand der Beschlussfassung die Verteilung von Betriebskosten nach Verursachung ist, § 16 Abs. 3 WEG, oder wenn über die Kostenverteilung in einem Einzelfall entschieden werden soll, § 16 Abs. 4 WEG.
2. Zur Feststellung des Inhalts der Teilungserklärung kommt es nicht auf deren Verständnis durch den teilenden Eigentümer des Grundstücks oder die Miteigentümer, sondern auf den Wortlaut und den Sinn der Erklärung an, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt.

Teilungserklärung bestimmt, dass Sondernutzungsberechtigter die ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Terrassenflächen, die zugleich als Dach für darunter gelegene Garagen dienen, bestimmungsgemäß zu verwenden und voll zu unterhalten und zu pflegen hat, und zwar auf eigene Kosten.

Wer trägt die Kosten der Instandsetzung bei Dachterrassenbelagsanierung?

- Wird dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten in einer Teilungserklärung auferlegt, die **Terrassenflächen bestimmungsgemäß zu verwenden und auf eigene Kosten voll zu unterhalten und zu pflegen**, so wurden die **Instandhaltung** und deren Kosten dem Sondernutzungsberechtigten aufgebürdet.
- Daraus ergibt sich hingegen nicht als nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen Betrachter, dass weitergehend auch die **Instandsetzung** der Terrassenfläche und die dadurch entstehenden Kosten auf den Sondernutzungsberechtigten allein abgewälzt werden sollen.

Enthält die Teilungserklärung einen Verteilungsschlüssel für die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, und sieht sie eine Abänderungsmöglichkeit durch "absoluten" Mehrheitsbeschluß vor, ist eine Änderung des Verteilungsschlüssels gleichwohl nur dann zulässig, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. **Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**

- Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist die Kostenmehrbelastung des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.
- Eine Mehrbelastung von 13 vom Hundert unter Beibehaltung des bisherigen, nach den Miteigentumsanteilen bemessenen Kostenverteilungsschlüssels bei den verbrauchsunabhängigen Kosten liegt weit unter dem - wenn auch nicht als feste Grenze, aber als Orientierungsgröße dienenden - Schwellenwert von 25 vom Hundert (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 18, 19), bei dessen Überschreiten ein Wohnungseigentümer eine abweichende Kostenverteilung nach den Wohn- oder Nutzflächen der Sondereigentumseinheiten verlangen könnte.

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

1. Anwendungsbereich

- Bauliche Maßnahmen, §§ 21 Abs. 5, 22 WEG
- Einzelfall

2. Grenzen

- Maßstab muss „Gebrauch“ oder „Gebrauchsmöglichkeit“ Rechnung tragen.
- Ordnungsmäßigkeit

3. Doppelt qualifizierte Mehrheit

- 75 % aller Wohnungseigentümer nach Köpfen
- Ja-Stimmen mehr als 50 % aller MEA

Eine bauliche Maßnahme braucht nicht immer eine bauliche Veränderung sein. Sie kann sein:

- Instandhaltung oder Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)
- Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG)
- „Privilegierte“ bauliche Veränderung, d.h. Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Abs. 2 WEG)
- „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG)

- Mehrhausanlage aus drei Gebäuden (Altbau Villa, sowie zwei Neubauten)
- Mit der nach § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG erforderlichen Mehrheit wird beschlossen, dass die Reparaturkosten für das Dach der Villa nur die in der Villa wohnenden Wohnungseigentümer aufbringen sollen.

- Der Gesetzgeber hat den Wohnungseigentümern mit § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG nicht die Möglichkeit verschafft, den gesetzlichen (oder vereinbarten) Kostenverteilungsmaßstab durch jedweden anderen Maßstab zu ersetzen. Nach der Vorschrift kommt es entscheidend darauf an, welchen Gebrauch die Wohnungseigentümer von den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die von der Instandsetzung oder Instandhaltung betroffen sind, tatsächlich machen oder machen können.
- Die Belastung eines Teils der Wohnungseigentümer mit den Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme kommt aber, worüber im Ansatz Einigkeit besteht, nur in Betracht, wenn die belasteten Wohnungseigentümer von dem Gemeinschaftseigentum einen eigennützigen Gebrauch machen oder machen können, der den von den Kosten freigestellten Wohnungseigentümern nicht oder so nicht möglich ist.

- Danach ist die Belastung nur eines Teils der Wohnungseigentümer mit den Kosten der Instandsetzung des Daches einer Einzelhausanlage nicht möglich.
- Ob für die Instandsetzung des Dachs eines Gebäudes einer Mehrhausanlage ohne eine Regelung über die Trennung von Kosten in der Teilungserklärung etwas anderes gilt, ist zweifelhaft, bedarf aber keiner Entscheidung.

BGH v. 18.6.2010 - V ZR 164/09 zur Ordnungsmäßigkeit



- In der Sache entspräche eine abweichende Kostenverteilung, wie sie hier beschlossen worden ist, den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung deshalb nur, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Maßstabskontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen würde.
- Damit wird aber das in der Teilungserklärung vorgesehene Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum an allen Gebäuden unterlaufen und im Wege von Einzelfallmaßnahmen in sein Gegenteil verkehrt. Das sollte mit § 16 Abs. 4 WEG gerade nicht ermöglicht werden.

Teil 3:

Durchsetzung von Beseitigungsansprüchen bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen

„Rückbau der Garagenbox“

Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. **Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.** Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

In der Eigentümerversammlung ist zu beschließen:

- Zwar nicht über die Beseitigungspflicht des Störers
(Grund: fehlende Beschlusskompetenz)
- Aber über die gerichtliche Geltendmachung des
Beseitigungsanspruchs
 - „An sich ziehen“ der rechtsfähigen Gemeinschaft
(Grundlage: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)
 - Vertretungsmacht des Verwalters
(Grundlage: § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG)

Teil 4:

Beiratswahl, welche Fallstricke lauern?

Die Wohnungseigentümer **können** durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht **aus einem** Wohnungseigentümer als Vorsitzenden **und zwei** weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

Eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

Die Beschluss über die Wahl von bloß einem oder zwei Beiratsmitgliedern ist

- zwar nicht nichtig,
- aber auf Anfechtung binnen Monatsfrist vom Gericht aufzuheben.

Teil 5:

Zulässigkeit von Parabolantennen, welche Schritte sind beim Anbau zu beachten?

1. Wer kann ein Informationsinteresse geltend machen, dass ihn ein Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne zusteht?
2. Wer hat über den Ort, an dem die Antenne anzubringen ist, zu entscheiden?

1. Die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Anbringung einer Parabolantenne an dem gemeinschaftlichen Haus zu dulden, ist nicht von der Staatsbürgerschaft des Miteigentümers abhängig, der die Antenne angebracht hat.
2. Voraussetzung, eine Antenne anbringen lassen zu dürfen, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser steht das Recht zu, den Ort der Anbringung zu bestimmen.

1. Mit einem Informationsinteresse geht eine grundrechtliche geschützte Rechtsposition des Eigentümers einher, die einen etwaigen Nachteil der anderen Eigentümer (§ 14 Nr. 1 WEG) derart überwiegt, dass ein Anspruch auf Errichtung der Antenne besteht.
2. Die Wohnungseigentümer dürfen den Anbringungsort unabhängig davon bestimmen, ob dem betroffenen Eigentümer so Mehrkosten entstehen.
3. Technische Entwicklungen (Pay-TV, Internet-TV) können Parabolantenne entbehrlich machen!

- Die vorherige Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer mit einem auf deren Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung gerichteten Antrag ist Zulässigkeitsvoraussetzung der Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG.
- Für die Entscheidung über das Verlangen eines Wohnungseigentümers nach einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung oder der Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG) fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz; die auf Zustimmung zu der Änderung gerichtete Leistungsklage ist deshalb ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümerversammlung zulässig.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/