

IMMOBILIENRECHT

AUGUST 2019

Aktuelles zum WEG-Recht

In unserem Newsletter informieren wir Sie über die aktuellsten Entwicklungen im Recht der Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gegenstand sollen zwei aktuelle und sehr aufschlussreiche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) sein.

1. Irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentumes

In einem Urteil vom 14.06.2019, Az. V ZR 254/17, hat der BGH jüngst entschieden, dass Sondereigentümer, die Gemeinschaftseigentum auf eigene Kosten reparieren und irrtümlich davon ausgehen, dass sie im Namen und Auftrag der WEG handeln, keinen Kostenersatz beanspruchen können, unabhängig davon, ob diese Kosten aus objektiver Sicht notwendig und angemessen wären.

a) Sachverhalt

Der Kläger ist Sondereigentümer und Mitglied einer WEG, welcher eine Wohnanlage, bestehend aus 212 Wohnungen, gehört. Die Anlage selbst ist in den 1970er Jahren errichtet worden. Damals wurde auch die WEG geteilt.

Der Kläger ließ im Jahr 2005 die Fenster seiner Wohnung ersetzen. Zuvor verfügte die Wohnung über Holzfenster aus dem Jahr 1972 mit einfacher Verglasung. Diese ließ der Kläger durch Kunststofffenster mit 3fach-Isolierglas ersetzen. Er war auch nicht der erste, der in dieser WEG die Fenster instand setzte. Die Teilungserklärung der WEG sah vor, dass die Reparatur und der Ersatz von Fenstern Aufgaben des Sondereigentümers sind.

Indes kam es im März 2012 zu einer Entscheidung des BGH, die eindeutig festlegte, dass in derartigen Fällen eine Umwälzung der Instandsetzung der Fenster nicht auf Sondereigentümer erfolgen kann. Fenster sind stets Teil der Außenhaut des Gebäudes und gehören somit immer zum Gemeinschaftseigentum. Diese gesetzliche Vorgabe ist auch nicht abdingbar, auch nicht durch eine von allen Wohnungseigentümern vereinbarte Teilungserklärung oder anderweitige Einigung. Somit gilt, dass eine vollständige Erneuerung der Fenster immer Sache der Gemeinschaft ist, selbst wenn die Teilungserklärung oder die Gemeinschaftsordnung die Instandhaltung der Fenster als Verantwortungsbereich des Sondereigentums darstellen

Bis zu diesem Zeitpunkt gingen sämtliche Wohnungseigentümer der betroffenen WEG davon aus, dass auch

jeder Eigentümer die komplette Erneuerung der Fenster auf seine Kosten vorzunehmen hat. Nach geltender (zwingender) Rechtslage ist dies aber Aufgabe der Gemeinschaft.

In sämtlichen Vorinstanzen ist die Klage des Sondereigentümers gescheitert. Das Amtsgericht hatte die gegen die WEG gerichtete Klage auf Wertersatz in Höhe von ca. 5.500,00 € abgewiesen. Die Berufung vor dem Landgericht ist ebenfalls erfolglos geblieben.

b) Entscheidungsgründe

Der BGH hat die Revision als unbegründet zurückgewiesen. Der Kläger hat keinen rechtlichen Anspruch auf Ersatz seiner aufgewendeten Kosten. Ein solcher ergibt sich weder aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag nach § 687 Abs. 1 BGB noch aus Bereicherungsrecht nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB. Vielmehr sehe das WEG in § 21 Abs. 4, Abs. 5 speziellere und damit vorrangige Regelungen über die Instandsetzung von gemeinschaftlichem Eigentum vor. Die gesetzlichen Regelungen seien bewusst derart ausgelegt, dass der Gemeinschaft die Entscheidungshoheit darüber zusteht, wann und welche Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Es gelte auch nichts anderes, nur weil es sich um eine zwingend notwendige Maßnahme handelt. Die Regelungen des WEG haben nämlich außer in den Fällen der sog. Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG auch dann Vorrang, wenn die Maßnahme zwingend vorgenommen werden muss. Auch hier muss den Wohnungseigentümern als Gemeinschaft ein Gestaltungsspielraum verbleiben. Es ist insbesondere Sache der Gemeinschaft und nicht des einzelnen Eigentümers, über die Art und Weise der Ausführung sowie Umfang und Kosten zu entscheiden.

Deshalb müssten die Wohnungseigentümer auch bei zwingend erforderlichen Maßnahmen und auch bei solchen, die keinen Aufschub dulden, immer den Beschlussweg abwarten. Das Gesetz sieht für derartige Eilbeschlussfassungen zudem Regelungen vor. So kann im Wege einer außerordentlichen Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss verfahren werden.

Der einzelne betroffene Sondereigentümer kann sich indes nicht darauf berufen, dass so oder so der Austausch der Fenster erfolgt wäre und die WEG letzten Endes die Kosten hierfür in jedem Fall zu tragen hätte. Es ist ihm vielmehr zumutbar, in jedem Fall das durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Verfahren einzuhalten. Es wäre seine Sache gewesen, einen

Beschluss der WEG über die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen herbeizuführen. Wenn eine entsprechende Mehrheit nicht erzielt worden wäre, könnte er eine Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG einleiten. Hier kann auch Eilrechtsschutz geboten sein, so dass er auch den Erlass einer einstweiligen Verfügung hätte beantragen können.

2. Entziehung von Wohnungseigentum

In einer weiteren Entscheidung hat der BGH mit Urteil vom 05.04.2019, Az. V ZR 393/17, ausgeführt, unter welchen Voraussetzungen eine Entziehung des Wohnungseigentums möglich ist.

a) Sachverhalt

In einer WEG wandte sich ein Ehepaar, beide Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit, über mehrere Jahre mit zahlreichen, mitunter völlig nutzlosen Anfragen an die Verwaltung. Es wurde der Verwalter zum Rücktritt aufgefordert oder dessen Abwahl angekündigt, unabhängig davon, ob dieser dem Anliegen der Eigentümer nachgekommen war oder nicht. Die WEG wurde von den Miteigentümern zudem über Jahre mit zahlreichen Beschlussanfechtungsklagen überhäuft.

Der Verwalter hatte aufgrund des Verhaltens dieser Sondereigentümer und der Unzuträglichkeit weiterer Tätigkeit eine weitere Amtszeit ausgeschlossen.

Der hierzu angesetzten Eigentümerversammlung wohnten die Sondereigentümer nicht bei, sondern forderten den Verwalter am nächsten Tag auf, kurzfristig eine Beschlusssammlung zu übersenden, ansonsten drohten sie eine Abberufung aus wichtigem Grund an. Der Verwalter kam der Forderung nach. Gleichwohl bestanden die beiden Eigentümer auf der Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Im Rahmen dieser außerordentlichen Versammlung wurde einstimmig eine Abmahnung gegenüber den beiden Eigentümern ausgesprochen. Die Eheleute wurden aufgefordert, sich im Rahmen der Ausübung ihrer Eigentümerrechte zu mäßigen. Sollte dies nicht befolgt werden, wurde durch die WEG die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 f. WEG angedroht.

Gegen diesen Abmahnungsbeschluss legten die Miteigentümer Anfechtungsklage ein. Klage und Berufung blieben erfolglos.

b) Entscheidungsgründe

Auch die Revision führte nicht zum Erfolg. In dem Verfahren über die Anfechtung eines Abmahnbeschlusses wird nämlich nur geprüft, ob die formellen Voraussetzungen der Beschlussfassung eingehalten sind. Ob die Abmahnung inhaltlich gerechtfertigt ist, ist hingegen Gegenstand eines auf die Entziehung folgenden Entziehungsverfahrens.

Noch wichtiger ist aber, dass der BGH im Rahmen dieser Entscheidung zum Ausdruck brachte, dass eine Entziehung des Wohnungseigentums niemals auf die

Ausübung von Eigentümerrechten durch die betroffenen Sondereigentümer gestützt werden könne. Dies gilt auch dann, wenn es sich um die Ausübung von Rechten handelt, die dem Eigentümer tatsächlich nicht zustehen oder wenn er diese weit über Gebühr beansprucht und somit zu einem „Störenfried“ der Gemeinschaft wird. Nur dann, wenn diese Rechtsausübung tatsächlich rechtsmissbräuchlich sei und ausschließlich der Schädigung der WEG diene, kann dies eine Entziehung nach § 18 WEG begründen.

Die Wahrnehmung von Eigentümerrechten kann folglich eine Entziehung von Wohnungseigentum nicht ohne weiteres rechtfertigen. Diese ist vielmehr nur dann möglich, wenn ausschließlich wohnungseigentumsfremde oder -feindliche Ziele verfolgt werden.

Praxishinweis

Die erste Entscheidung zeigt einmal mehr, wie wichtig es gerade im Recht der WEG ist, das vom Gesetz vorgegebene Verfahren einzuhalten. Sondereigentümer sollten deswegen ganz genau prüfen, bevor Instandsetzung und Instandhaltung auf eigene Kosten vorgenommen werden, ob diese auch tatsächlich das Sondereigentum betreffen.

Die zweite Entscheidung ist ebenfalls relevanter, als auf den ersten Blick ersichtlich. Je größer eine WEG ist, desto wahrscheinlicher ist es, dass unter den Mitgliedern ein „schwarzes Schaf“ zu finden ist. Dies ist ein Risiko, welches jede Gemeinschaft treffen kann. Sollte deswegen an dieser Stelle eine Entziehung angedacht werden, so ist auch hier anwaltlicher Rat angezeigt. An dieser Stelle können voreilige rechtliche Auseinandersetzungen zu hohen Kosten führen, die die WEG letzten Endes völlig überflüssig treffen. Dies gilt es, an dieser Stelle zu vermeiden.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de