

IMMOBILIENRECHT

DEZEMBER 2022

Aktuelles im WEG-Recht

Zum Jahresabschluss soll im Rahmen dieses Newsletters auf zwei kürzlich getroffene Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zum Recht der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eingegangen und diese vorgestellt werden.

1. Wohnungseigentümergeinschaft kann weiterhin auf Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum klagen

Der BGH hat mit Urteil vom 11.11.2022, Az. 5 ZR 213/21, klargestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft bei Mängeln auch nach der WEG-Reform, über welche wir bereits letztes Jahr berichtet hatten, die auf Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen kann.

Die Klärung dieser Frage war für die Praxis überaus wichtig. Grund hierfür ist, dass die Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a. F. durch die WEG-Reform, welche zum 01.12.2020 in Kraft getreten ist, ersatzlos entfallen und mit § 9a Abs. 2 WEG eine neue Regelung zur Teilrechtsfähigkeit der WEG geschaffen worden ist.

Gemäß der Regelung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F. war es der Gemeinschaft möglich gewesen, im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerberrn aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte, wie u.a. Nacherfüllung und Selbstvornahme, durch Mehrheitsbeschluss an sich zu ziehen und diese als gesetzlicher Prozessstandschafter geltend zu machen.

§ 9a Absatz 2 WEG n. F. regelt nunmehr das Folgende:

„(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.“

Eine auf einen Beschluss beruhende Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft ist damit grundsätzlich nicht mehr vorgesehen.

Aufgrund dessen bestand Uneinigkeit darüber, ob Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, weiterhin durch Mehrheitsbeschluss vergemeinschaftet werden können. Die Frage wurde nunmehr durch den BGH entschieden.

a) Sachverhalt

Die Klägerin machte als WEG aus Kaufverträgen einzelner Wohnungserwerber resultierende Nacherfüllungs-, Minderungs- und Schadensersatzansprüche aufgrund von im Innenhof und dem Außenbereich ihres Anwesens befindliche Altlasten gegen die Beklagte geltend. Die Beklagte, ein Immobilienunternehmen, ist die vormalige Eigentümerin des gegenständlichen Grundstücks. Dieses Grundstück wurde mit dem bestehenden Gebäude im Jahr 2012 in Wohnungseigentum aufgeteilt und die einzelnen Einheiten nach und nach veräußert.

Da die Beklagte den Bau einer Tiefgarage beabsichtigte, wurden 2013 die Böden des Innenhofes und der Außenanlage untersucht. Dabei wurde eine ehemalige Kiesgrube aufgefunden, deren Böden mit Schadstoffen belastet waren. Nach Anzeige bei der Stadt, ordnete diese daraufhin Untersuchungen des Oberbodens auf Altlasten an. Im Ergebnis wurde für den Innenhof ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 30 cm vorgeschlagen. Ein weitergehender Austausch könne wegen der geplanten Tiefgarage entfallen. Auch seien Maßnahmen im südlichen Außenbereich trotz festgestellter Belastungen nicht erforderlich. Nach diesen Feststellungen setzte die Beklagte den Verkauf fort, wobei diese in den Kaufverträgen auf eine allein den Innenhof betreffende Altlastenauskunft der Stadt hinwies und sich zur Durchführung der für den Innenhof vorgesehenen Maßnahmen verpflichtete. Ausdrücklich ausgeschlossen wurde jedoch die Haftung für eine Altlastenfreiheit außerhalb des Innenhofes. Eine Tiefgarage wurde in der Folgezeit nicht errichtet.

In zwei Eigentümerversammlungen 2014/2015 wurde mehrheitlich die gerichtliche Geltendmachung möglicher Ansprüche wegen Altlasten beschlossen, da die Beklagte, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen wäre, die Käufer nicht über den Altlastenverdacht aufgeklärt hatte. Auch habe die Beklagte arglistig verschwiegen, dass die Altlasten nicht vollständig beseitigt worden sind. Die Klägerin beantragte daher festzustellen, dass ihr gegen die Beklagte kaufrechtliche Nacherfüllungs-, Minderungs- oder Schadensersatzansprüche zustehen.

Während das Landgericht München der mit dem Hauptantrag beanspruchten Feststellung des Bestehens von Mängelansprüchen teilweise stattgegeben hatte, wies das Oberlandesgericht München den Hauptantrag als unzulässig ab und gab nur teilweise dem Hilfsantrag statt. Die Klägerin verfolgte daher mit einer Anschlussrevision ihr Klagebegehren weiter.

b) Entscheidungsgründe

Nach Ansicht des BGH war die Klägerin für die Geltendmachung des Nachbesserungsanspruchs prozessführungsbefugt. Dies beruhte auf den 2014 sowie 2015 gefassten Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Hierbei wies der BGH zunächst darauf hin, dass die Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 2 WEG a. F. aufgrund der zwischenzeitlich in Kraft getretenen WEG-Reform ersatzlos entfallen ist und nunmehr § 9a Abs. 2 WEG n. F. die sog. geborene Ausübungsbefugnis regelt.

Jedoch können, wie der BGH nun geklärt hat, Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, weiterhin durch Mehrheitsbeschluss durch die Gemeinschaft an sich gezogen werden mit der Folge, dass die Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft fortbesteht.

Der BGH wies darauf hin, dass § 9a Abs. 2 WEG jedenfalls nicht primäre Mängelrechte einzelner Eigentümer erfasst, da sich diese Ansprüche nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, sondern aus den individuellen Erwerbsverträgen ergeben. Eine einheitliche Rechtsverfolgung ist daher nicht erforderlich. Andererseits, so der BGH, schließt § 9a Abs. 2 WEG eine Vergemeinschaftung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss gerade nicht aus. Vielmehr ergibt sich die Beschlusskompetenz unverändert aufgrund der Verwaltungsbefugnis für das Gemeinschaftseigentum sowie der hierzu in § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG geregelten Pflicht zu dessen Erhaltung.

Grundsätzlich obliegt nach der WEG-Reform die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft. Dieser Umstand hat jedoch nichts daran geändert, dass es vorwiegend Sache der Wohnungseigentümer ist, nunmehr in der Eigentümerversammlung darüber zu entscheiden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind. Der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht es demnach, einen gemeinschaftlichen Willen über das weitere Vorgehen, insbesondere bezüglich der ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums, zu bilden sowie darüber zu entscheiden, welche vertraglichen Ansprüche ggf. geltend gemacht werden sollen.

2. Verteilung des im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbsterhalts auf die Wohnungseigentümer

Innerhalb einer WEG kann es immer wieder zu zahlreichen Versicherungsschäden im Sondereigentum kommen. Folge dessen ist, dass unter den Mitgliedern Streit darüber entsteht, wer nach Schadensfällen die Selbstbeteiligung der Gebäudeversicherung tragen muss. Ein solcher Fall lag nunmehr dem BGH zur Entscheidung am 16.09.2020, Az. 5 ZR 69/21, vor.

a) Sachverhalt

Die Parteien des Rechtsstreits sind Teil einer WEG. Zu der gegenständlichen Anlage gehören die Wohnungen

der Beklagten sowie die gewerbliche Einheit der Klägerin. Die Gemeinschaft unterhält dabei eine Gebäudeversicherung, wobei der Versicherungsschutz für das gesamte Gebäude ohne Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht.

In der Vergangenheit traten wiederholt Wasserschäden in den Wohnungen der Beklagten auf, welche bereits immense Kosten verursacht hatten. Dies wurde bisher in der Gemeinschaft so geregelt, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragte und sodann die Kosten von dem Gemeinschaftskonto beglichen wurden. Nachdem die Versicherung in Anspruch genommen worden war, wurden die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistungen nach Miteigentumsanteil umgelegt ohne zu unterscheiden, ob die Schäden im Bereich des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums entstanden sind. Aufgrund der Schadenshäufigkeit betrug der in jedem Schadensfall verbleibende Selbstbehalt inzwischen 7.500,00 €. Die nunmehrige Klägerin wollte im Rahmen einer Beschlussersatzklage eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbehaltes erreichen. Insbesondere sollte erreicht werden, dass sie nicht aufgrund des im Versicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehaltes anteilig an den Kosten für die Beseitigung von Leitungs- und Folgeschäden beteiligt wird, die ausschließlich im Sondereigentum der Beklagten entstanden sind.

Sowohl in 1. als auch in 2. Instanz hatte die Klage keinen Erfolg.

b) Entscheidungsgründe

Auch die Revision hatte keinen Erfolg, soweit sich die Klägerin gegen die Rechtmäßigkeit der derzeitigen Verwaltungspraxis wandte. Der BGH stellte klar, dass die in der Gemeinschaft praktizierte Verteilung des Selbstbehalts bei einem Leitungswasserschaden nach Miteigentumsanteilen grundsätzlich rechtmäßig ist.

Einer Unterscheidung dahingehend, ob der Schaden am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum entstanden ist, bedarf es nicht, da dies nicht der Interessenlage aller Wohnungseigentümer bei Abschluss einer gemeinsamen Gebäudeversicherung entsprechen würde. Vielmehr bedeutet eine höhere Selbstbeteiligung niedrigere Versicherungsbeiträge, wovon alle Eigentümer profitierten. Genauso profitieren die Eigentümer davon, dass die gesamte Anlage versichert ist. Dementsprechend müssen auch alle gemeinsam alle Kosten teilen. Im Ergebnis stellt daher der Selbstbehalt wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG dar.

Der BGH hat deutlich gemacht, dass eine Selbstbeteiligung zu Lasten aller Wohnungseigentümer geht. Jedoch ist es den Eigentümern möglich, eine Änderung des Verteilungsschlüssels zu beschließen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unbillig erscheint. Dies wäre z. B. dann der Fall, wenn bauliche Unterschiede in der gemeinsam versicherten Anlage bestehen, welche Grund für die Schäden sind.