

Haftung der Wohnungseigentümer bei Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme im Sondereigentum
– Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 23.02.2018, V ZR 101/16

I.

Eine Wohnungseigentumsgemeinschaft besteht aus 2 Arten von Flächen: die Gemeinschaftsflächen die zur gemeinsamen Nutzung aller Eigentümer offenstehen, wie etwa Treppenhäuser oder Gartenanlagen und die jeweiligen Sondereigentumseinheiten. Schäden, die in den Gemeinschaftsflächen entstehen, sind von der Gemeinschaft zu beseitigen; Schäden, die in einer Sondereigentumseinheit entstehen, sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu beseitigen. Problematisch wird es aber, wenn ein Schaden im Gemeinschaftseigentum entsteht und dann auf den Sondereigentumsbereich übergreift. Der Sondereigentümer ist zur Beseitigung dieses Schadens auf die Mitwirkung der anderen Eigentümer angewiesen. Die Entscheidung des BGH beleuchtet Haftungsfragen, wenn die anderen Eigentümer eine notwendige Sanierungsmaßnahme verhindern.

II

Die Klägerin und die Beklagten bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. An der Sondereigentumseinheit der Klägerin trat ein Feuchtigkeitsschaden auf. Diesen führte die Klägerin auf einen Schaden im Gemeinschaftseigentum zurück. Sie stellte auf einer Eigentümerversammlung den Antrag einen Sachverständigen zur Ermittlung der Ursachen zu beauftragen. Dies lehnten die anderen Eigentümer mehrheitlich ab. Die Klägerin erhob dagegen Anfechtungsklage und verband dies mit einem Feststellungsantrag, dass der von ihr begehrte Beschluss zustande gekommen sei.

Nunmehr macht die Klägerin Schadensersatz wegen verzögerter Beseitigung des Schadens, der tatsächlich im Gemeinschaftseigentum seine Ursache hatte, geltend.

Der BGH spricht dem Grunde nach diesen Schadensersatz zu. Er stellt wie bereits in der Vergangenheit nochmals fest, dass ein Schadensersatzanspruch gegeben sein kann, wenn die Gemeinschaft notwendige Sanierungsmaßnahmen unterlässt.

III

1.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht nochmals, dass die Sanierung eines Schadens im Gemeinschaftseigentum nicht unendlich zurückgestellt werden kann. Zwar betont auch der BGH, dass der Gemeinschaft ein Spielraum bei der Entscheidung zusteht, ob und wie Schäden beseitigt werden. Die Gemeinschaft kann eine Schadensbeseitigung auch zurückstellen. Allerdings hält der BGH auch fest, dass eine Handlungspflicht bestehe, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Der betroffene Sondereigentümer muss daher darlegen, dass nur eine Handlungsmöglichkeit offensteht. In dem Augenblick, da die Gemeinschaft mehrere Handlungsoptionen besitzt, scheidet ein Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Sanierung aus. Dies setzt hohe Hürden.

2.

Aus der Entscheidung des BGH ergeben sich noch weitere Erkenntnisse: die Eigentümer können sich grundsätzlich darauf verlassen, dass ein vorhandener Verwalter seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachkommt. Es besteht keine Verpflichtung, den Verwalter zu kontrollieren oder gar zu einem Tätigwerden anzuhalten. Umgekehrt folgt aber auch daraus für den Verwalter, dass er ein eigenes

pflichtwidriges Verhalten nicht damit entschuldigen kann, die Eigentümer hätten ihn kontrollieren müssen.

3.

Der BGH präzisiert in der Entscheidung auch, wann die Wohnungseigentümer ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten zu vertreten haben: Sie müssen mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf Sondereigentumseinheiten in Kenntnis gesetzt worden sein. Waren diese Umstände aber bereits bekannt oder werden sie während der Teilnahme der Eigentümerversammlung bekannt gegeben kann ebenfalls eine Schadensersatzpflicht gegeben sein.

4.

Schließlich eröffnet der BGH den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, auf den rechten Pfad zurückzukehren: Ändert ein Wohnungseigentümer seine Auffassung dahingehend, dass er nunmehr den Sanierungswunsch des betroffenen Sondereigentümers unterstützt, kann seine Schadensersatzpflicht entfallen. Hierfür ist allerdings er darlegungs- und beweispflichtig.

IV

Wirkt sich ein Schaden im Gemeinschaftseigentum auf eine Sondereigentumseinheit aus, kann eine Handlungspflicht der anderen Eigentümer gegeben sein. Dies setzt aber voraus, dass aus den bekannten Umständen ein unabweisbarer Handlungsbedarf gefolgert werden kann. Dies kann im Einzelfall schwierig festzustellen sein, bzw. für den Betroffenen Sondereigentümer schwierig darzustellen sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.