

Wohnungseigentümer können keinen Beschluss fassen, der die Sanierung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft betrifft – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dresden (AG Dresden) vom 29.01.2019, 152 C 4122/18

I.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus Flächen, die der Allgemeinheit der Wohnungseigentümer zustehen (Gemeinschaftsflächen) und Flächen, die ausschließlich einzelnen Wohnungseigentümern zustehen (Sondereigentumsflächen). Treten an den Gemeinschaftsflächen Schäden auf, sind diese durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen, treten dagegen am Sondereigentum Schäden auf, müssen diese durch den betroffenen Sondereigentümer beseitigt werden. Die Entscheidung des AG Dresden verdeutlicht, dass auch mit Einwilligung des betroffenen Sondereigentümers die übrigen Wohnungseigentümer die Beseitigung von Schäden am Sondereigentum nicht an sich ziehen können.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Sowohl am Gemeinschaftseigentum, wie auch an dem an der Wohnung Nr. 2 bestehenden Sondereigentum traten Feuchtigkeitsschäden auf. Im Juli 2018 fassten die Wohnungseigentümer auf einer Wohnungseigentümersammlung einen Beschluss, der neben der Sanierung des Gemeinschaftseigentums auch die Sanierung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2 betraf. Der Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 2 hatte die Wohnungseigentümer ermächtigt für sein Sondereigentum einen Beschluss zu fassen. Die Arbeiten sollten gemäß einem Gutachten durchgeführt werden, welches dem Beschluss beigelegt sein sollte, aber nicht war. Weitere Angebote hatten die Wohnungseigentümer nicht eingeholt. Der Kläger erhob gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage. Das AG Dresden hat der Klage stattgegeben. Die Gemeinschaft habe auch mit Zustimmung des betroffenen Sondereigentümers keine Beschlusskompetenz die Sanierung des Sondereigentums zu regeln. Darüber hinaus sei der Beschluss auch zu unbestimmt, da in dem Beschluss nicht präzisiert werde, welche Arbeiten genau durchgeführt werden sollten und dass Gutachten, auf welches Bezug genommen worden sei, dem Protokoll der Eigentümersammlung nicht beigelegt gewesen war. Schließlich hätten drei Kostenvoranschläge eingeholt werden müssen.

III.

1.

Eine WEG besteht aus Gemeinschaftsflächen (etwa der Garten oder die Treppenhäuser) und Sondereigentum (etwa die einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentümer oder auch Garagen). Sowohl an den Gemeinschaftsflächen, wie auch den Sondereigentumsflächen, können Schäden auftreten. Schäden an Gemeinschaftsflächen können sich auf Sondereigentumsflächen ausweiten und umgekehrt. Auch wenn Schäden sich von den Gemeinschaftsflächen auf die Sondereigentumsflächen ausweiten oder umgekehrt sich von der Sondereigentumsfläche auf das Gemeinschaftseigentum ausweiten ist immer strikt zwischen der Sanierung der Gemeinschaftsflächen und der Sanierung der Sondereigentumsflächen zu trennen:

Für die Sanierung der Gemeinschaftsflächen ist die Gemeinschaft zuständig, während für die Sanierung der Sondereigentumsflächen der jeweilige Sondereigentümer zuständig ist. Daran ändert sich auch nichts, wenn der betroffene Sondereigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer einen Schadensersatzanspruch haben sollte, weil die übrigen Wohnungseigentümer die Sanierung des Gemeinschaftseigentums pflichtwidrig verzögert haben. Auch dann muss der betroffene

Sondereigentümer selber für die Sanierung sorgen und kann die hierfür aufgewandten Kosten als Schadensersatz gegebenenfalls geltend machen.

Diese Trennung kann auch nicht dadurch umgangen werden, dass der betroffene Sondereigentümer die WEG dazu ermächtigt, einen Beschluss zu fassen, der sich auch auf sein Sondereigentum erstreckt. Auch dann fehlt es den übrigen Wohnungseigentümern an der notwendigen Beschlusskompetenz. Ein dennoch gefasster Beschluss ist nicht nur anfechtbar (mit der Folge, dass er bestandskräftig würde, wenn keine Anfechtung erfolgt), sondern er ist nichtig. Jeder Wohnungseigentümer wäre grundsätzlich berechtigt sich auch noch lange nach Ablauf der Anfechtungsfrist auf diese Nichtigkeit zu berufen.

Anders könnte dies nur dann aussehen, wenn alle Wohnungseigentümer eine Vereinbarung treffen. Hierzu ist aber die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig, fehlt nur ein einziger ist die Vereinbarung hinfällig.

2.

Die Entscheidung des AG Dresden verdeutlicht auch, dass ein Beschluss sorgfältig formuliert werden muss. Aus dem Beschluss zur Sanierung der Gemeinschaftsflächen muss sich ergeben, welche Arbeiten genau durchgeführt werden sollen. Hierbei kann auch auf Dokumente verwiesen werden, wie etwa Gutachten. Dann muss aber sichergestellt werden, dass diese Dokumente dem Protokoll der Eigentümerversammlung auch beigelegt werden. Im vorliegenden Fall war dies nicht gegeben, sodass das AG Dresden dem Beschluss auch als zu unbestimmt ansah.

3.

Schließlich unterstreicht die Entscheidung des AG Dresden, dass das Erfordernis einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsangeboten nicht auf die leichte Schulter genommen werden sollte. Nach der Rechtsprechung müssen ab einem Kostenvolumen von ca. 2.000,00-3.000,00 € mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden. Liegen diese nicht vor, ist ein dennoch gefasster Beschluss wegen Fehlens einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage anfechtbar.

Es ist allerdings nicht von der Hand zu weisen, dass in bestimmten Situationen trotz aufwändigster Bemühungen der Verwaltung nur ein oder zwei Vergleichsangebote eingeholt werden können. Es gibt daher Gerichte, die unter bestimmten Voraussetzungen auch ein oder zwei Vergleichsangebote ausreichen lassen. In der besprochenen Entscheidung war das AG Dresden dagegen der Auffassung, dass nicht hinreichend dargelegt sei, dass es nicht möglich gewesen wäre, zwei weitere Vergleichsangebote einzuholen. Nach Auffassung des AG Dresdens hätte auf Anbieter im Umland von Dresden zurückgegriffen werden müssen bzw. gezeigt werden müssen, dass auch von diesen kein Angebot erhältlich war.

IV.

Bei einer WEG ist streng zwischen den Gemeinschaftsflächen und den Sondereigentumsflächen bei einer Sanierung zu unterscheiden. Jedenfalls durch Beschluss kann diese Trennung nicht umgangen werden. Beschlüsse müssen hinreichend präzise genug abgefasst werden bzw. wenn auf Anlagen Bezug genommen wird, muss sichergestellt sein, dass diese dem Protokoll beigelegt sind. Grundsätzlich müssen ab einem Kostenvolumen von ungefähr 2.000,00 - 3.000,00 € Vergleichsangebote eingeholt werden. In Einzelfällen kann schwierig sein zu entscheiden, ob eine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten vorliegt, der vorgesehene Beschluss hinreichend präzise genug ist oder die Trennung zwischen Gemeinschaftsflächen und Sondereigentum eingehalten ist. Hier ist dann 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.