

Cornelia Hopf - Immobilienseminar

Störungen und Schäden in einer Wohnungseigentumsanlage Wie werden entsprechende Ansprüche geltend gemacht?

Prof. Dr. Florian Jacoby
Erfurt, 21. März 2019

- Grundstücks- und Gebäudebestandteile
 - Alle Eigentümer: Gemeinschaftseigentum
 - Einzelne Eigentümer: Sondereigentum
- Bewegliche Sachen
 - Einzelne Eigentümer: Einrichtungsgegenstände, Auto, ...
 - Einzelne Fremdnutzer (Mieter, Nießbraucher): dito

 - Rechtsfähige Gemeinschaft: Rasenmäher, ...
(sog. Verwaltungsvermögen)

- I. **Schäden:** Wer kann unter welchen Voraussetzungen Schadensersatz geltend machen?
 1. Gemeinschaftliche Schäden
(Gemeinschaftseigentum, Verwaltungsvermögen)
 2. Individualschäden
(Sondereigentum, eigene bewegliche Sachen)
- II. **Störungen:** Wer kann unter welchen Voraussetzungen Unterlassung von Störungen verlangen?
 1. Wiederherstellung nach Schwarzbauten (Rückbau)
 2. Unterlassung verbotener Nutzungen

Ein einzelner Eigentümer beschädigt

- das Rolltor der Garage
(gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümer),
- den von der Gemeinschaft angeschafften Rasenmäher
(Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft),
- das Dach (gemeinschaftliches Eigentum der
Wohnungseigentümer), etwa bei Gebrauch der Dachterrasse.

- Gemeinschaft ist zur Geltendmachung befugt:
 - Schädigung des **Verwaltungsvermögens** der Gemeinschaft (Rasenmäher), weil die Gemeinschaft Rechtsinhaberin ist.
 - Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung des **gemeinschaftlichen Eigentums** gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einheitlich geltend zu machen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 WEG (BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13).
- Verwalter hat Geltendmachung zu organisieren.

Fall: Wohnungseigentümer W 2 verlangt die Feststellung, dass Wohnungseigentümer W 1 verpflichtet ist, „Schäden durch die (eigenmächtigen) Arbeiten an der Außenwand des Hauses zu ersetzen“.

BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13: Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einheitlich geltend zu machen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 WEG. Die Klage ist mangels Prozessführungsbefugnis des W 2 unzulässig.

2. Individueller Schaden, a) individuelle Verursachung



Ein einzelner Eigentümer erleidet einen Durchfeuchtungsschaden am Sondereigentum, weil ein anderer Eigentümer/Fremdnutzer (Mieter) in seinem Sondereigentum die Feuchtigkeit verursacht hat (Aquarium, Wasserbett, Waschmaschine):

- Dann muss dieser verursachende Eigentümer dafür haften, gleich ob er es verschuldet hat (§ 280 BGB) oder nicht (§ 906 BGB analog), dazu BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12.
- Die Abwicklung findet zwischen den Eigentümern statt, Verwalter und Gemeinschaft haben damit nichts zu tun.

2. Individueller Schaden

b) Aus Gemeinschaftseigentum



Ein einzelner Eigentümer erleidet einen Durchfeuchtungsschaden am Sondereigentum, weil das gemeinschaftliche Eigentum (Versorgungsleitung, Dach- oder Fundamentisolierung) defekt war,

- ohne dass das zu erkennen war:
 - Anspruch gegen Versicherung möglich.
 - Sonst gibt es keinen Anspruch (BGH v. 21.5.2010 - V ZR 10/10).
- nachdem die Eigentümer trotz erkannter Sanierungsbedürftigkeit keinen Beschluss gefasst hatten (BGH v. 23.2.2018 – V ZR 101/16):
 - Verwalter haftet für Einberufung, Hinweise und Beschlussvorbereitung.
 - Eigentümer haften für Stimmen für erforderlichen Beschluss.
 - Bestandskräftiger Negativbeschluss sperrt Ersatzanspruch.
- weil der Sanierungsbeschluss nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurde (BGH v. 8.6.2018 – V ZR 125/17):
 - Verwalter haftet auf ordnungsgemäße Durchführung des Beschlusses.
 - Bauunternehmer haftet wegen Mängeln seiner Bauleistung.

II. Störungen

1. Beseitigung derselben

- **Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums** durch einzelne Eigentümer, indem diese
 - Gartenhäuser errichten,
 - Fahnen auf dem Balkon hissen,
 - Eigenmächtige Ausbauten vornehmen,
 - Schränke aufstellen
- Geltendmachung ist gespalten:
 - **Einzelne Eigentümer** sind zur Geltendmachung befugt,
 - solange **die rechtsfähige Gemeinschaft** die Geltendmachung nicht durch Vergemeinschaftungsbeschluss an sich zieht.
- **Verwalter**
 - braucht grds. keine Versammlung wegen Dringlichkeit einzuberufen,
 - hat über Möglichkeit des Vergemeinschaftungsbeschlusses zu informieren,
 - ggf. nach dem Beschluss Geltendmachung zu organisieren.

- Dachgeschosseigentümer ließ insgesamt fünf Dachflächenfenster in das Satteldach des Hauses einbauen.
- Manche Eigentümer stören sich daran, andere begrüßen diese optische Aufwertung durch den netten Nachbarn.
- Manche Eigentümer meinen, der Verwalter müsse nun umgehend tätig werden.
- Wer kann gegen den Schwarzbau vorgehen, worüber kann der Verwalter die Eigentümer aufklären?
- BGH v. 26.10.2018 – V ZR 328/17:
 - Der einzelne Eigentümer kann grds. zunächst einen Wiederherstellungsanspruch allein geltend machen.
 - Die Wohnungseigentümer können aber in der Versammlung die Vergemeinschaftung des Wiederherstellungsanspruchs beschließen, was die einzelnen Eigentümer dann sperrt.

- Nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** ermächtigen die Eigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den Anspruch gegen Eigentümer E auf Beseitigung/Unterlassen des [Bezeichnung des störenden Gegenstandes/des störenden Verhaltens], geltend zu machen.
- Der Verwalter wird nach **§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG** ermächtigt, diesen Anspruch im Namen der Gemeinschaft ggf. gerichtlich durchzusetzen und dafür RA Y [einen Rechtsanwalt] zu bevollmächtigen.

- **BGH v. 5.12.2014 – V ZR 5/14:** Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung (**Ausschlusswirkung**).
- **BGH v. 4.4.2014 - V ZR 168/13:** Macht die Wohnungseigentümergeinschaft Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, sind die ihr entstehenden Prozesskosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen; eine Freistellung des obsiegenden Wohnungseigentümers gemäß § 16 Abs. 8 WEG kommt nicht in Betracht (**Prozesskostenrisiko**).

b) Individuelle Durchsetzung

- In einer Wohnungseigentumsanlage steht jedem Wohnungseigentümer an den Räumen seines „Reihenhauses“ das Sondereigentum zu.
- Wohnungseigentümer W 1 möchte „seine“ Terrasse überdachen.
- Auf einer Versammlung wird über die Überdachung diskutiert, aber nicht beschlossen. W 1 bietet finanziellen Ausgleich für etwaige Nachteile an. Es wird in Aussicht genommen, die Frage der Überdachung schriftlich zu regeln. Dazu kommt es aber nicht.
- W 1 überdacht.
- Mit der Klage verlangt W 2 (der unmittelbare Nachbar von W 1), dass dieser die Terrassenüberdachung entfernt.

- Eine von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig vorgenommene bauliche Veränderung (hier: Terrassenüberdachung) begründet einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert; eine angebotene finanzielle Kompensation lässt den Nachteil nicht entfallen, sondern kann nur als Mittel dienen, um die anderen Wohnungseigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zu bewegen.
- Die Klage des W 2 gegen W 1 hat Erfolg.

c) Verjährung



- In einer neuen Mehrhausanlage wollte Eigentümer eine Terrasse errichten, begann mit ersten Arbeiten, die einen Betonklecks hinterließen.
- Nach Begehung des Gebäudes durch die Verwalterin am 22.7.2005 nahm Eigentümer von weiteren Arbeiten Abstand.
- Auf ihrer Versammlung am 11.5.2009 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den - bestandskräftigen - Beschluss, das die Gemeinschaft die Beseitigungsansprüche an sich zieht. Die Verwalterin sollte den Rückbau schriftlich verlangen und bei fruchtlosem Verstreichen der Frist vor Gericht durchsetzen.
- Mit der am 31.12.2009 eingegangenen Klage verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft vom Eigentümer Beseitigung des Betonkleckses.
- B beruft sich auf Verjährung.

§ 199 Abs. 1 BGB: Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

- Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche als eigene Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB entsprechend § 166 BGB nur zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat.
- Die Zurechnung der Kenntnis des Verwalters wirkt im Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG nicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung zurück.

- **Störende Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums** durch einzelne Eigentümer, indem diese
 - in Ladenlokalen Gaststätten betreiben,
 - in Kellerräumen wohnen,
 - oder sonst ihr Sondereigentum in einer Form nutzen, die die Miteigentümer mehr stört als die erlaubte Nutzung.
- Geltendmachung ist gespalten:
 - **Einzelne Eigentümer** sind zur Geltendmachung befugt,
 - solange **die rechtsfähige Gemeinschaft** die Geltendmachung nicht durch Vergemeinschaftungsbeschluss an sich zieht.
- **Verwalter**
 - braucht grds. keine Versammlung wegen Dringlichkeit einzuberufen,
 - hat über Möglichkeit des Vergemeinschaftungsbeschlusses zu informieren,
 - ggf. nach dem Beschluss Geltendmachung zu organisieren.

- Teilungserklärung sieht Nutzung als Laden, Praxis oder Büro vor.
- Einheit wurde seit 1986 als Gaststätte genutzt.
- Beklagte erwarb Einheit 2004 aus der Zwangsversteigerung, Verkehrswertgutachten war von Nutzung als Gaststätte ausgegangen.
- 2014 erstreckte Beklagte den Betrieb auf eine Außengastronomie mit 50 Plätzen auf städtischen Grund.
- In der Eigentümerversammlung wurde beschlossen, Rechtsanwälte mit der ggf. gerichtlichen Durchsetzung der Unterlassungsansprüche zu beauftragen.
- Hat die im Namen der rechtsfähigen Wohnungseigentümergemeinschaft erhobene Klage Aussicht auf Erfolg?

- I. Zulässigkeit: Prozessführungsbefugnis der rechtsfähigen Gemeinschaft aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG (Gekorene Befugnis kraft Beschlusses), hier Auslegung erforderlich!
- II. Begründetheit
 1. Bestehen des Anspruchs
 - a) Maßgeblichkeit allein der Teilungserklärung,
 - b) Keine bloß äquivalente Beeinträchtigung.
 2. Keine Verwirkung
 - a) Zeitmoment: Zäsur durch Erweiterung
 - b) Umstandsmoment: Bloßes Unterlassen nicht hinreichend.
- III. Ergebnis: Klage hat Erfolg.



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/
