

ZfIR 2014, A 5

BGH: Zum Zustimmungsanspruch einzelnen Wohnungseigentümers zu kostenaufwendiger Sanierung

Der BGH hat am 17.10.2014 in der WEG-Sache Az. **V ZR 9/14** (Vorinstanz LG Koblenz, Urt. v. 16.12.2013 – 2 S 74/12) verhandelt. Dabei hatte sich das Gericht voraussichtlich mit der Frage zu befassen, ob (und ggf. unter welchen Voraussetzungen) der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Zustimmung zu einer an sich erforderlichen, aber kostenaufwendigen Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums wegen finanzieller Probleme der übrigen Wohnungseigentümer ausgeschlossen sein kann.

In dem Verfahren bilden die Parteien eine Wohnungseigentümergegemeinschaft. Diese bestand zunächst aus zwei Einheiten im Erd- und Dachgeschoss eines Hauses. Dem Eigentümer der Erdgeschosswohnung stand ein Ausbau- und Aufteilungsrecht für seine Kellerräume zu, von dem er Gebrauch machte. Die nachträglich ausgebauten Kellerräume bilden seit einer Teilungserklärung aus dem Jahre 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Sämtliche Wohneinheiten wurden später veräußert. Die Beklagten sind die jetzigen Eigentümer der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die Klägerin erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 85 000 €. Diese weist seit dem Jahr 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler bei dem Umbau der Keller- in Wohnräume und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Das AG hat die Beklagten – dem Antrag der Klägerin entsprechend – verurteilt, der anteiligen Aufbringung der Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung durch die Wohnungseigentümer und (zu diesem Zweck) der Bildung einer Sonderumlage von rund 54 500 € zuzustimmen sowie Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung zu zahlen. Ferner hat es die Pflicht der Beklagten zum Ersatz künftiger Schäden der Klägerin festgestellt. Auf die Berufung der Beklagten hat das LG das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Zur Begründung führt das LG aus: Die Beklagten seien zwar dem Grunde nach verpflichtet, der erforderlichen Sanierung des Gemeinschaftseigentums zuzustimmen, die entstehenden Kosten anteilig zu tragen und die hierfür erforderliche Sonderumlage zu bilden. Die Kostenbelastung überschreite aber ihre sogenannte „Opfergrenze“. Etwaige Ansprüche gegen den früheren Eigentümer der Erdgeschosswohnung, der die Schäden am Gemeinschaftseigentum verursacht habe, seien nicht durchsetzbar und könnten die Kosten daher nicht kompensieren. Allerdings könne die Klägerin die Wohnung ohne die Sanierung auf Dauer nicht nutzen; auch könnten sich die Feuchtigkeitsschäden im Keller weiter ausbreiten und zu einem Wertverlust des gesamten Objekts führen. Die erforderliche Abwägung zwischen den Belastungen und den Vorteilen der Maßnahme führe gleichwohl zu dem Ergebnis, dass sie die Sanierung nicht verlangen könne. Im Ergebnis müssten die Beklagten für Planungs- und Baumängel einstehen, die sie nicht zu verantworten hätten; ihre eigenen Wohneinheiten seien auch ohne die begehrte Sanierung nutzbar.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 139/2014 vom 1.10.2014)