

# HAFTUNG BEI (UNTERLASSENEN) INSTANDSETZUNGS MAßNAHMEN

Dr. jur. Matthias Löffler  
Richter am Amtsgericht  
Wohnungseigentumsgericht  
Copyright 2018

# BEISPIEL

- ◉ In der WEG wurde das Sondereigentum an Kellerräumen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und an den Kläger veräußert.
- ◉ Aufgrund mangelhafter Abdichtung kam es zu massiven Feuchtigkeitsschäden, so dass das Sondereigentum nicht mehr als Wohnung nutzbar war.
- ◉ Instandsetzungsmaßnahmen waren noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.
- ◉ Der Kläger begehrt Schadenersatz wegen verzögerter Instandsetzung.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer (Opfergrenze) kein Raum.
- Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Verzögern Wohnungseigentümer eine diesbezügliche Beschlussfassung schuldhaft, können sie sich gemäß § 280 BGB schadensersatzpflichtig machen.
  - Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden können nur die Wohnungseigentümer selbst (nicht der Verband) ersatzpflichtig sein.
  - Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Der BGH grenzt auch zu dem Fall ab, dass erforderliche Sanierungsbeschlüsse bereits gefasst wurden, sodann aber in der Umsetzung steckenbleiben:
  - In einem solchen Fall haften nicht die Wohnungseigentümer, sondern nach einem früheren Urteil des Senats (13.07.2012 – V ZR 94/11, Rn 17 ff.) der rechtsfähige Verband.

# WEITERES BEISPIEL

- ◉ Die Eigentümerin einer Wohnung im Souterrain stellte im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung fest. Diese führte sie auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück.
- ◉ In der Versammlung im November 2010 stimmten die Eigentümer über den Antrag ab, einen Sachverständigen beauftragen. Die Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage. Im Dezember 2010 leitete sie ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der Mangelursachen ein.
- ◉ Im Dezember 2011 legte der gerichtlich bestellte Sachverständige sein Gutachten vor. Er stellte fest, dass das Gebäude nicht hinreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund abgedichtet sei.
- ◉ In der Versammlung Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Eigentümerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.
- ◉ Im September 2013 erklärte das Landgericht den Negativbeschluss von 2010 für ungültig. Im Dezember 2013 beschlossen die Eigentümer endlich, die Sanierung zu beauftragen.
- ◉ Die Eigentümerin verlangt, ihren Mietausfall zu ersetzen.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die nicht für die Beauftragung eines Sachverständigen gestimmt haben, haften nach § 280 Abs. 1 BGB wegen pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens auf Schadensersatz.
  - Zwar sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
  - Anders liegt es aber dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht.
  - Dass die Eigentümerin einen Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch auf Einholung eines Gutachtens hat, ergibt sich schon aus dem Berufungsurteil, mit dem der Negativbeschluss vom 25.11.2010 für ungültig erklärt wurde und die übrigen Eigentümer zur Schadensbeseitigung verpflichtet wurden. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die pflichtwidrig die Einholung eines Gutachtens abgelehnt haben, müssen der Eigentümerin den Mietausfall ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursachen für die Feuchtigkeit entstanden ist.
  - Um diesen Zeitraum ist die Sanierung hinausgeschoben worden. Es kommt daher einerseits darauf an, wann das Gutachten bei pflichtgemäßem Handeln vorgelegen hätte und andererseits, wann der Erfolg eingetreten ist, der mit Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.
  - Bei einer pflichtgemäßen Beschlussfassung am 25.11.2010 hätte das Gutachten bis Ende März 2011 vorgelegen, so dass die übrigen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt für den Mietausfall haften. Es kommt eine Haftung bis zum 7.12.2011 in Betracht. An diesem Tag lag das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren vor. Damit lag die von der Eigentümerin mit ihrem Beschlussantrag vom 25.11.2010 erstrebte Feststellung der Schadensursachen vor so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es dem Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten.

## UND NOCH EIN BEISPIEL

- ◉ Die Kläger sind die Eigentümer der Einheiten im Souterrain.
- ◉ Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 Gutachten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze.
- ◉ In der Versammlung 2015 wurde der gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt.
- ◉ Die Wohnungseigentümer beschlossen stattdessen mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

# BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ◉ Die Kläger haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums.
  - Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier.
  - Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten. Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen.

# HAFTUNG BEI (UNTERLASSENEN) INSTANDSETZUNGS MAßNAHMEN

Dr. jur. Matthias Löffler  
Richter am Amtsgericht  
Wohnungseigentumsgericht  
Copyright 2018

# BEISPIEL

- ◉ In der WEG wurde das Sondereigentum an Kellerräumen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und an den Kläger veräußert.
- ◉ Aufgrund mangelhafter Abdichtung kam es zu massiven Feuchtigkeitsschäden, so dass das Sondereigentum nicht mehr als Wohnung nutzbar war.
- ◉ Instandsetzungsmaßnahmen waren noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.
- ◉ Der Kläger begehrt Schadenersatz wegen verzögerter Instandsetzung.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer (Opfergrenze) kein Raum.
- Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Verzögern Wohnungseigentümer eine diesbezügliche Beschlussfassung schuldhaft, können sie sich gemäß § 280 BGB schadensersatzpflichtig machen.
  - Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden können nur die Wohnungseigentümer selbst (nicht der Verband) ersatzpflichtig sein.
  - Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Der BGH grenzt auch zu dem Fall ab, dass erforderliche Sanierungsbeschlüsse bereits gefasst wurden, sodann aber in der Umsetzung steckenbleiben:
  - In einem solchen Fall haften nicht die Wohnungseigentümer, sondern nach einem früheren Urteil des Senats (13.07.2012 – V ZR 94/11, Rn 17 ff.) der rechtsfähige Verband.

# WEITERES BEISPIEL

- ◉ Die Eigentümerin einer Wohnung im Souterrain stellte im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung fest. Diese führte sie auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück.
- ◉ In der Versammlung im November 2010 stimmten die Eigentümer über den Antrag ab, einen Sachverständigen beauftragen. Die Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage. Im Dezember 2010 leitete sie ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der Mangelursachen ein.
- ◉ Im Dezember 2011 legte der gerichtlich bestellte Sachverständige sein Gutachten vor. Er stellte fest, dass das Gebäude nicht hinreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund abgedichtet sei.
- ◉ In der Versammlung Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Eigentümerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.
- ◉ Im September 2013 erklärte das Landgericht den Negativbeschluss von 2010 für ungültig. Im Dezember 2013 beschlossen die Eigentümer endlich, die Sanierung zu beauftragen.
- ◉ Die Eigentümerin verlangt, ihren Mietausfall zu ersetzen.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die nicht für die Beauftragung eines Sachverständigen gestimmt haben, haften nach § 280 Abs. 1 BGB wegen pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens auf Schadensersatz.
  - Zwar sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
  - Anders liegt es aber dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht.
  - Dass die Eigentümerin einen Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch auf Einholung eines Gutachtens hat, ergibt sich schon aus dem Berufungsurteil, mit dem der Negativbeschluss vom 25.11.2010 für ungültig erklärt wurde und die übrigen Eigentümer zur Schadensbeseitigung verpflichtet wurden. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die pflichtwidrig die Einholung eines Gutachtens abgelehnt haben, müssen der Eigentümerin den Mietausfall ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursachen für die Feuchtigkeit entstanden ist.
  - Um diesen Zeitraum ist die Sanierung hinausgeschoben worden. Es kommt daher einerseits darauf an, wann das Gutachten bei pflichtgemäßem Handeln vorgelegen hätte und andererseits, wann der Erfolg eingetreten ist, der mit Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.
  - Bei einer pflichtgemäßen Beschlussfassung am 25.11.2010 hätte das Gutachten bis Ende März 2011 vorgelegen, so dass die übrigen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt für den Mietausfall haften. Es kommt eine Haftung bis zum 7.12.2011 in Betracht. An diesem Tag lag das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren vor. Damit lag die von der Eigentümerin mit ihrem Beschlussantrag vom 25.11.2010 erstrebte Feststellung der Schadensursachen vor so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es dem Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten.

## UND NOCH EIN BEISPIEL

- ◉ Die Kläger sind die Eigentümer der Einheiten im Souterrain.
- ◉ Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 Gutachten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze.
- ◉ In der Versammlung 2015 wurde der gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt.
- ◉ Die Wohnungseigentümer beschlossen stattdessen mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

# BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ◉ Die Kläger haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums.
  - Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier.
  - Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten. Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen.

# HAFTUNG BEI (UNTERLASSENEN) INSTANDSETZUNGS MAßNAHMEN

Dr. jur. Matthias Löffler  
Richter am Amtsgericht  
Wohnungseigentumsgericht  
Copyright 2018

# BEISPIEL

- ◉ In der WEG wurde das Sondereigentum an Kellerräumen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und an den Kläger veräußert.
- ◉ Aufgrund mangelhafter Abdichtung kam es zu massiven Feuchtigkeitsschäden, so dass das Sondereigentum nicht mehr als Wohnung nutzbar war.
- ◉ Instandsetzungsmaßnahmen waren noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.
- ◉ Der Kläger begehrt Schadenersatz wegen verzögerter Instandsetzung.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer (Opfergrenze) kein Raum.
- Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Verzögern Wohnungseigentümer eine diesbezügliche Beschlussfassung schuldhaft, können sie sich gemäß § 280 BGB schadensersatzpflichtig machen.
  - Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden können nur die Wohnungseigentümer selbst (nicht der Verband) ersatzpflichtig sein.
  - Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Der BGH grenzt auch zu dem Fall ab, dass erforderliche Sanierungsbeschlüsse bereits gefasst wurden, sodann aber in der Umsetzung steckenbleiben:
  - In einem solchen Fall haften nicht die Wohnungseigentümer, sondern nach einem früheren Urteil des Senats (13.07.2012 – V ZR 94/11, Rn 17 ff.) der rechtsfähige Verband.

# WEITERES BEISPIEL

- ◉ Die Eigentümerin einer Wohnung im Souterrain stellte im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung fest. Diese führte sie auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück.
- ◉ In der Versammlung im November 2010 stimmten die Eigentümer über den Antrag ab, einen Sachverständigen beauftragen. Die Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage. Im Dezember 2010 leitete sie ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der Mangelursachen ein.
- ◉ Im Dezember 2011 legte der gerichtlich bestellte Sachverständige sein Gutachten vor. Er stellte fest, dass das Gebäude nicht hinreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund abgedichtet sei.
- ◉ In der Versammlung Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Eigentümerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.
- ◉ Im September 2013 erklärte das Landgericht den Negativbeschluss von 2010 für ungültig. Im Dezember 2013 beschlossen die Eigentümer endlich, die Sanierung zu beauftragen.
- ◉ Die Eigentümerin verlangt, ihren Mietausfall zu ersetzen.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die nicht für die Beauftragung eines Sachverständigen gestimmt haben, haften nach § 280 Abs. 1 BGB wegen pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens auf Schadensersatz.
  - Zwar sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
  - Anders liegt es aber dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht.
  - Dass die Eigentümerin einen Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch auf Einholung eines Gutachtens hat, ergibt sich schon aus dem Berufungsurteil, mit dem der Negativbeschluss vom 25.11.2010 für ungültig erklärt wurde und die übrigen Eigentümer zur Schadensbeseitigung verpflichtet wurden. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die pflichtwidrig die Einholung eines Gutachtens abgelehnt haben, müssen der Eigentümerin den Mietausfall ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursachen für die Feuchtigkeit entstanden ist.
  - Um diesen Zeitraum ist die Sanierung hinausgeschoben worden. Es kommt daher einerseits darauf an, wann das Gutachten bei pflichtgemäßem Handeln vorgelegen hätte und andererseits, wann der Erfolg eingetreten ist, der mit Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.
  - Bei einer pflichtgemäßen Beschlussfassung am 25.11.2010 hätte das Gutachten bis Ende März 2011 vorgelegen, so dass die übrigen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt für den Mietausfall haften. Es kommt eine Haftung bis zum 7.12.2011 in Betracht. An diesem Tag lag das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren vor. Damit lag die von der Eigentümerin mit ihrem Beschlussantrag vom 25.11.2010 erstrebte Feststellung der Schadensursachen vor so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es dem Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten.

## UND NOCH EIN BEISPIEL

- ◉ Die Kläger sind die Eigentümer der Einheiten im Souterrain.
- ◉ Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 Gutachten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze.
- ◉ In der Versammlung 2015 wurde der gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt.
- ◉ Die Wohnungseigentümer beschlossen stattdessen mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

# BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ◉ Die Kläger haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums.
  - Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier.
  - Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten. Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen.

# HAFTUNG BEI (UNTERLASSENEN) INSTANDSETZUNGS MAßNAHMEN

Dr. jur. Matthias Löffler  
Richter am Amtsgericht  
Wohnungseigentumsgericht  
Copyright 2018

# BEISPIEL

- ◉ In der WEG wurde das Sondereigentum an Kellerräumen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und an den Kläger veräußert.
- ◉ Aufgrund mangelhafter Abdichtung kam es zu massiven Feuchtigkeitsschäden, so dass das Sondereigentum nicht mehr als Wohnung nutzbar war.
- ◉ Instandsetzungsmaßnahmen waren noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.
- ◉ Der Kläger begehrt Schadenersatz wegen verzögerter Instandsetzung.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer (Opfergrenze) kein Raum.
- Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Verzögern Wohnungseigentümer eine diesbezügliche Beschlussfassung schuldhaft, können sie sich gemäß § 280 BGB schadensersatzpflichtig machen.
  - Für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden können nur die Wohnungseigentümer selbst (nicht der Verband) ersatzpflichtig sein.
  - Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

# BGH 17.10.2014 - V ZR 9/14

- Der BGH grenzt auch zu dem Fall ab, dass erforderliche Sanierungsbeschlüsse bereits gefasst wurden, sodann aber in der Umsetzung steckenbleiben:
  - In einem solchen Fall haften nicht die Wohnungseigentümer, sondern nach einem früheren Urteil des Senats (13.07.2012 – V ZR 94/11, Rn 17 ff.) der rechtsfähige Verband.

# WEITERES BEISPIEL

- ◉ Die Eigentümerin einer Wohnung im Souterrain stellte im Jahr 2009 Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung fest. Diese führte sie auf Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück.
- ◉ In der Versammlung im November 2010 stimmten die Eigentümer über den Antrag ab, einen Sachverständigen beauftragen. Die Eigentümer lehnten den Antrag mehrheitlich ab. Gegen den ablehnenden Beschluss erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage. Im Dezember 2010 leitete sie ein selbstständiges Beweisverfahren zur Feststellung der Mangelursachen ein.
- ◉ Im Dezember 2011 legte der gerichtlich bestellte Sachverständige sein Gutachten vor. Er stellte fest, dass das Gebäude nicht hinreichend gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund abgedichtet sei.
- ◉ In der Versammlung Mai 2012 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Antrag der Eigentümerin auf Mängelbeseitigung bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zu vertagen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten.
- ◉ Im September 2013 erklärte das Landgericht den Negativbeschluss von 2010 für ungültig. Im Dezember 2013 beschlossen die Eigentümer endlich, die Sanierung zu beauftragen.
- ◉ Die Eigentümerin verlangt, ihren Mietausfall zu ersetzen.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die nicht für die Beauftragung eines Sachverständigen gestimmt haben, haften nach § 280 Abs. 1 BGB wegen pflichtwidrigen Abstimmungsverhaltens auf Schadensersatz.
  - Zwar sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
  - Anders liegt es aber dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer aus der gegenseitigen Treuepflicht.
  - Dass die Eigentümerin einen Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und in diesem Rahmen auch auf Einholung eines Gutachtens hat, ergibt sich schon aus dem Berufungsurteil, mit dem der Negativbeschluss vom 25.11.2010 für ungültig erklärt wurde und die übrigen Eigentümer zur Schadensbeseitigung verpflichtet wurden. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

# BGH 23.02.2018 - V ZR 101/16

- ◉ Die Wohnungseigentümer, die pflichtwidrig die Einholung eines Gutachtens abgelehnt haben, müssen der Eigentümerin den Mietausfall ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursachen für die Feuchtigkeit entstanden ist.
  - Um diesen Zeitraum ist die Sanierung hinausgeschoben worden. Es kommt daher einerseits darauf an, wann das Gutachten bei pflichtgemäßem Handeln vorgelegen hätte und andererseits, wann der Erfolg eingetreten ist, der mit Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte. Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haften die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer.
  - Bei einer pflichtgemäßen Beschlussfassung am 25.11.2010 hätte das Gutachten bis Ende März 2011 vorgelegen, so dass die übrigen Eigentümer ab diesem Zeitpunkt für den Mietausfall haften. Es kommt eine Haftung bis zum 7.12.2011 in Betracht. An diesem Tag lag das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren vor. Damit lag die von der Eigentümerin mit ihrem Beschlussantrag vom 25.11.2010 erstrebte Feststellung der Schadensursachen vor so dass die unterbliebene Mitwirkung jedenfalls für die nach diesem Zeitpunkt eintretenden Mietausfallschäden nicht mehr ursächlich war. Nachdem das Gutachten vorlag, oblag es dem Verwalter, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, damit die Wohnungseigentümer über die gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen konnten.

## UND NOCH EIN BEISPIEL

- ◉ Die Kläger sind die Eigentümer der Einheiten im Souterrain.
- ◉ Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 Gutachten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze.
- ◉ In der Versammlung 2015 wurde der gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt.
- ◉ Die Wohnungseigentümer beschlossenen mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

# BGH 04.05.2018 - V ZR 203/17

- ◉ Die Kläger haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums.
  - Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier.
  - Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten. Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen.

# SO ENTSCHEIDET DAS AMTSGERICHT HANNOVER

## AKTUELLE URTEILE ZUM WEG-RECHT

Dr. jur. Matthias Löffler  
Richter am Amtsgericht  
Wohnungseigentumsgericht  
Copyright 2018

# HER MIT DER KOHLE

- ◉ Es wurden aufgrund Beschlussfassung neue Fenster eingebaut.
- ◉ Ein Eigentümer zeigt Mängel bei der Verwaltung an und verlangt unter Androhung einer Ersatzvornahme Nachbesserung.
- ◉ Nach fruchtlosem Fristablauf läßt er auf eigene Kosten die Mängel beseitigen.
- ◉ Die Kosten hierfür verlangt er von der Verwaltung.

## AG HANNOVER 10.08.2016 - 483 C 2684/16

- Ein Anspruch aus § 280 I BGB scheidet aus.
  - Denn der Kläger ist nicht aktivlegitimiert.
  - Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung stehen der WEG zu.
    - Der Auskunftsanspruch selbst steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu (BGH 11.02.2011, V ZR 66/10).
    - Dies gilt auch für Ersatzansprüche.
  - Eine Ermächtigung des Klägers liegt nicht vor.
- Ein Anspruch aus § 812 I BGB scheidet aus.
  - Denn Fenster sind Gemeinschaftseigentum.
  - Bereichert wäre die WEG, nicht die Verwaltung.

# ICH GEHE JETZT

- ◉ Der Hausverwalter lud zur Versammlung. Die Versammlung sollte um 17.30 Uhr beginnen.
- ◉ Zu diesem Zeitpunkt erschien der Hausverwalter nicht. Um 17.45 Uhr verließ der Kläger den Versammlungsort.
- ◉ Weil der Hausverwalter den Beginn der Eigentümerversammlung verwechselt hatte und von 18.00 Uhr ausgegangen war, erschien er erst ausweislich des Protokolls um 17.55 Uhr.
- ◉ Die Versammlung begann um 18.00 Uhr und endete um 19.40 Uhr.

## AG HANNOVER 11.11.2014 - 48 C 5633/14

- ◉ Bei der Frage, wie lange ein Eigentümer ab offiziellen Beginn der Versammlung auf das Erscheinen des Versammlungsleiters zu warten hat ist darauf abzustellen, was den Parteien nach den Umständen des Einzelfalls zuzumuten ist nach Grundsätzen von Treu und Glauben und der sich daraus ergebenden Billigkeit.
- ◉ Analog dem im gerichtlichen Verkehr bestehenden officio nobile und dem sogenannten akademischen Viertel wird vielfach in sonstigen Lebensbereichen auf eine Viertelstunde abgestellt.
- ◉ Angesichts fehlender weiterer Anhaltspunkte ist es sachgerecht, diese Viertelstunde als Antwort auch auf die hiesige Frage zu übertragen, wie lange ein Wohnungseigentümer warten muss, bis er im Falle des Nichterscheinens des Versammlungsleiters den Versammlungsort zulässigerweise verlassen darf.
- ◉ Es sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach sich für den Kläger ergab, dass der Versammlungsleiter kurz nach Ablauf der Viertelstunde, also nach beispielsweise 20 Minuten erscheinen werde. Wann der Verwalter erscheinen werde, war zum Zeitpunkt des Abgangs des Klägers völlig unklar. Hintergrund war nach dem Vortrag der Beklagten, dass der Verwalter schlicht die Termine verwechselt hatte.

# BITTE BEIß MICH NICHT

- ◉ Die Beklagten vermieten ihre Wohnung. Der Mieter schaffte sich (auf polizeilichen Rat) einen Staffordshire-Bullterrier an. Er bat um Genehmigung, was von der Hausverwaltung abgelehnt wurde.
- ◉ Die Beklagten wurden aufgefordert, dem Mieter die Hundehaltung zu untersagen. Hintergrund war, dass es sich bei dem Hund um einen sogenannten „Kampfhund“ handelt und mehrere Mitbewohner Angst hätten.
- ◉ In der Wohnungseigentümerversammlung wurde nun beschlossen, dass Klage gegen die Beklagten wegen nicht genehmigter Hundehaltung erhoben werden soll.
  - Die anderen Eigentümer meinen, bereits aufgrund des 2008 beschlossenen generellen Hundehaltungsverbots ergebe sich die Unterlassungspflicht. Dieser Beschluss sei bestandskräftig geworden und nicht nichtig, zumal es sich um kein generelles Haustierhaltungsverbot handele.
  - Auch wenn der Hund zurzeit keine Auffälligkeiten zeige, sei damit aber gegebenenfalls zukünftig zu rechnen.

# AG HANNOVER 07.10.2015

## 483 C 5751/15

- ◉ Ein Anspruch kann nicht auf den Beschluss 2008 gestützt werden. Denn dieser Beschluss ist bereits nichtig.
  - Es ist anerkannt, dass ein generelles Hundehaltungsverbot nur über eine Vereinbarung geregelt werden kann. Mithin fehlt hierfür die Beschlusskompetenz, mit der Folge, dass entsprechende Beschlüsse nichtig sind.
  - Es trifft zwar zu, dass hier kein generelles Tierhaltungsverbot beschlossen wurde, jedoch ist anerkannt, dass ein generelles Hundehaltungsverbot qualitativ mit einem generellen Tierhaltungsverbot gleichzusetzen ist angesichts der Bedeutung von Hunden im Rahmen der gesamten Problematik Tierhaltung.

## AG HANNOVER 07.10.2015 - 483 C 5751/15

- ◉ Ein Anspruch auf Einschreiten der Beklagten gegen den Mieter aus dem Gesetz besteht ebenfalls nicht.
  - Zwar ist der vermietende Eigentümer gemäß § 14 Nr. 2 WEG gehalten, Störungen seitens der Mieter abzuwenden.
  - Bei der Frage des relevanten Nachteils im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist eine umfassende Interessenabwägung angesichts des Einzelfalls vorzunehmen, die hier jedoch nicht zu einem aktuellen Nachteil führt.
    - Bei dem Staffordshire- Bullterrier handelt es sich zwar umgangssprachlich um einen „Kampfhund“. In Niedersachsen gibt es jedoch eine solche Klassifizierung im Gegensatz zu anderen Bundesländern (etwa Berlin) nicht. Vielmehr ist entscheidend darauf abzustellen, ob der jeweilige Hund konkret gefährlich ist oder nicht. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.
    - Vielmehr haben die Beklagten überzeugend dargelegt, dass ihr Mieter alles Zumutbare unternahme, damit keine Störungen von dem Hund ausgehen. Insoweit legen sie die Anmeldung zu einem Junghunde-Kurs bei der Tierärztin Dr. B. vor.

# EIN LOCH ZUVIEL

- ◉ Ein Miteigentümer ließ ohne Genehmigung der übrigen Wohnungseigentümer einen Dunstabzug montieren, wozu eine Bohrung durch die Wand erstellt werden musste.
- ◉ Auf der Eigentümerversammlung wurde die nachträgliche Genehmigung der Bohrung abgelehnt.
- ◉ Zu Recht?

# ÜBERBLICK BAULICHE MAßNAHMEN

Überblick Begrifflichkeiten und erforderliche Mehrheiten:

- ◉ Instandhaltung und Instandsetzung (**§ 21 V Nr. 2**)
  - zB Dach-/Fassadensanierung, Fällen „kranker“ Bäume
  - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)
  
- ◉ Modernisierende Instandsetzung (**§ 22 III**)
  - zB neue Breifkasten-/ Klingelanlage, Wärmedämmfassade
  - Einfache Mehrheit (§ 25 I, II)
  
- ◉ Modernisierung / Anpassung an Stand der Technik (**§ 22 II**)
  - zB neue Heizung, Aufzug, Balkone
  - Doppelt qualifizierte Mehrheit
  
- ◉ Bauliche Veränderungen (**§ 22 I**)
  - zB Anbau eines Wintergartens, Aufstockung des Gebäudes
  - Zustimmung aller Beeinträchtigten

## § 14 NR. 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,
  - die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten
  - und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

# AG HANNOVER 07.10.2014

## 483 C 6022/14

- Der angefochtene ablehnende Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG.
- Denn bei der Bohrung durch das Außenmauerwerk für den Dunstabzug handelt es sich um eine beeinträchtigende bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.
  - Denn soweit von dort aus Gerüche auf den Balkon der Klägerinnen gelangen, ist dies als Nachteil gem. § 14 Nr. 1 WEG zu sehen.
  - Im Übrigen ergibt sich eine weitere beeinträchtigende bauliche Veränderung deshalb, weil es durch Durchbohren der Außenmauer zu einer Substanzveränderung gekommen ist.

# WAS KOMMT DA DURCH DIE DECKE

- ◉ Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung 3. OG links, der Beklagte der darüber liegenden Wohnung. Der Voreigentümer des Beklagten hatte eine Dachloggia einbauen lassen.
- ◉ Der Kläger behauptet, diese Arbeiten seien unsachgemäß erfolgt, wodurch in seiner darunter liegenden Wohnung Wasserschäden entstanden seien. Insoweit begehrt der Kläger u.a. vom Mieter geminderten Mietzins.
- ◉ Der Beklagte bestreitet ein Verschulden. Kommt es darauf überhaupt an?

# AG HANNOVER 20.10.2015

## 483 C 15020/14

- Eine Haftung des Beklagten setzt grundsätzlich Verschulden aus.
- Eine verschuldensunabhängige (gemäß § 906 Abs. 2 BGB analog) Haftung kommt nur in Betracht, wenn das Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von im Sonder-eigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räume oder Gegenstände ausgehen.
  - Die vom Sachverständigen festgestellten Konstruktionsmängel betreffen nicht die Sondereigentums-Sphäre, sondern beziehen sich auf Bauteile, die dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.
  - Dies betrifft den Notablauf, das Wärmedämmverbundsystem, den Aufbau, die Tragbalken etc..

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

- ◉ Der Kläger ist Mieter eines Außen-Stellplatzes auf dem Grundstück der WEG.
- ◉ Ein Baum stürzte auf seinen Pkw.
- ◉ Er klagt nun auf Schadensersatz und meint, die WEG habe gegen ihre Sorgfalts- und Kontrollpflichten sowie Verkehrssicherungspflichten schuldhaft verstoßen.
- ◉ Ausweislich der eingereichten Fotos sei der Baum morsch gewesen. Dies hätte die Beklagte erkennen können und müssen, insbesondere angesichts der dunklen schwarzen Rinde im Bereich der Stammfäule.
- ◉ Die Beklagte verweist darauf, dass am Schadenstage ein Orkan mit Windstärke 12 geherrscht habe. Sie beruft sich auf einen Vertrag mit der Streithelferin, wonach jene mit gärtnerischen Pflegearbeiten und der regelmäßigen Überprüfung des Baumbestandes verpflichtet sei.

# AG HANNOVER 17.01.2017

## 483 C 6691/16

- ◉ Zwar trifft es zu, dass die WEG Träger der Verkehrssicherungspflichten ist und aus dem Stellplatzvertrag mietvertragliche Schutzpflichten erwachsen sind.
- ◉ Die Sicherheitsverantwortung liegt bei dem teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer. Diese trifft die Pflicht zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu auch die auf dem Grundstück befindlichen Bäume gehören.
- ◉ Damit haftet die Gemeinschaft grundsätzlich für Schäden, die durch das Umstürzen von Bäumen entstehen, sowohl auf Grund der vertraglichen Grundlage und im Übrigen aus dem Gesichtspunkt einer Verkehrssicherungspflicht.
- ◉ Die WEG hat durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass etwa durch erkennbar morsche Bäume keine Schäden verursacht werden.

- Es können die Verkehrssicherungspflichten vertraglich nicht vollständig auf Dritte übertragen werden.
- In einem solchen Falle ist gegenüber dem Geschädigten dennoch primär der Dritte verantwortlich (primäre Verkehrssicherungspflicht).
- Durch die Übertragung ist die pflichtige WEG (originäre Verkehrssicherungspflicht) nur noch für die Kontrolle und Beaufsichtigung des übernehmenden Dritten weiter verantwortlich.
- Die WEG hat wirksam ihre Pflichten durch Vertrag vom 23.12.1994 auf die Streithelferin übertragen. Für ein Auswahl- und Kontrollverschulden der Beklagten liegen keine Anhaltspunkte vor.

# VERWALTER-KEGELN

- ◉ Mit Beschluss ist der bisherige Verwalter für drei Jahre mehrheitlich neu bestellt worden.
- ◉ Hiergegen wendet sich der Kläger:
  - Unstreitig wurden (aufgrund eines Büroversehens) alle Beschlüsse der Versammlung 2013 nicht in die Beschlussammlung eingetragen und erst 2016 ergänzt.
  - Eine Versammlung wurde verspätet durchgeführt.
  - Protokolle waren unrichtig.
  - Die Abrechnung 2013 war falsch.
  - Beschlüsse wurden nicht durchgeführt.

## AG HANNOVER 02.05.2017 - 484 C 11037/16

- ◉ Es ist zu unterscheiden zwischen der Ordnungswidrigkeit einer mehrheitlichen Widerbestellung gemäß § 21 Abs. 3 WEG und dem Individualanspruch eines Eigentümers auf sofortige Abberufung gemäß § 21 Abs. 4 WEG.
- ◉ Bei einer zeitlichen Bestellung muss für eine Abberufung ein wichtiger Grund vorliegen.
  - Ein zwingender Automatismus, wonach ein wichtiger Grund in jedem Fall zur Abberufung des Verwalters führen muss, besteht nicht.
- ◉ Es besteht aufgrund des Selbstorganisationsrechts ein Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum.
  - Grds. zählt der Mehrheitswille.
  - Es sind die Gesamtumstände incl. Ursachen der Verstöße und etwaiger negativer Folgen zu berücksichtigen.
  - Es darf keine (objektive) Unvertretbarkeit vorliegen.
  - Ein „Verzeihen“ setzt Kenntnis der Umstände voraus.
  - Die Abberufung ist ultima ratio.

## LG HAMBURG 25.5.2011 - 318 S 208/09

- ⊙ Nicht immer, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters (z. B. Mängel bei der Führung der Beschluss-Sammlung gemäß § 26 Abs.1 Satz 4 WEG) besteht, ist dies zwingend gegen den Willen der Mehrheit mit dem Verlust des Verwalteramtes verbunden.
- ⊙ Die Mehrheit der Eigentümer kann im Rahmen ihres „Verzeihungsermessens“ die der Verwaltung vorgeworfenen Handlungen als nicht pflichtwidrig ansehen und damit verbindlich billigen.

## DER RECHNET WIEDER FALSCH AB

- ◉ In 2015 wurde die Schwammsanierung beschlossen. Dieser Beschluss wurde angefochten mit der Begründung, es hätten keine Vergleichsangebote vorgelegen.
- ◉ Die Klage wurde abgewiesen, weil nur ein „Grundsatzbeschluss“ vorlag.
- ◉ In 2016 wurde die Sanierung ohne weitere Angebote und Beschlüsse auf Veranlassung der Verwaltung durchgeführt.
- ◉ Der Kläger ficht nun die Abrechnung 2016 an, die die Zahlungen an die Handwerker ausweist, sowie die Verwalterentlastung.

## AG HANNOVER 27.01.2017 - 483 C 7043/16

- Es trifft zwar zu, dass in 2015 nur ein Grundsatzbeschluss im Hinblick auf die Hausschwammsanierung erfolgte und gleichwohl die Hausverwaltung (ohne Einholung von Alternativangeboten) die Arbeiten, die mittlerweile abgeschlossen sind, in Auftrag gegeben und aus den Gemeinschaftsgeldern bezahlt hat.
- Da es sich - auch nach Auffassung der Klägerin - bei der Abrechnung jedoch um eine reine Einnahmen- und Ausgabenabrechnung handelt, mussten alle auf die Hausschwammsanierung gezahlten Gelder in die Abrechnung eingestellt werden.
- Die Abrechnung ist im Hinblick auf die Kostenverteilung nicht unrichtig. Die Klägerin kann sich nicht erfolgreich darauf berufen, dass die im Klageantrag zu 1 a aufgeführten einzelnen Rechnungsbeträge Leistungen beinhalten, mit denen allein die jeweiligen Sondereigentümer hätten belastet werden dürfen.

# ICH HÖRE NICHTS

- Die Eigentümerin ist stark schwerhörig.
- Sie will deshalb eine Bekannte in die Versammlung mitnehmen.
- Nach der GO ist die Beiziehung eines externen Begleiters unzulässig.
- Dies wird deshalb von der Mehrheit abgelehnt.
- Sie ficht die Beschlüsse an.
  - Z.T. seien andere Beschlüsse gefasst worden, als sie verstanden habe.

AG HANNOVER 17.02.2017  
482 C 11327/16 (ZMR 2017, 596)

- ◉ Sind in der GO Vertreterbeschränkungen geregelt, ist der Eigentümer der Auswahl seines Beistands eingeschränkt.
  - Zwar ist bei einem ständigen persönlichen Erschwernis (starke Schwerhörigkeit) als Begleitperson ein Rechtsanwalt an der Versammlung teilnehmen zuzulassen (LG Hamburg NZM 2001, 547).
  - Dies gilt dies nicht für eine den anderen Eigentümern unbekannte Begleitung „nach Wahl des Eigentümers“.