

# IMMOBILIEN INFO

20.10.2014

## **Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Wohnungseigentümer**

BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14

Letzte Woche gab es mal wieder ein recht wegweisendes Urteil in einer Wohnungseigentumssache.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus drei Einheiten (Wohnungen im Keller- Erd- und Dachgeschoss) Die Beklagten sind die Eigentümer der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die Wohnung der Klägerin weist 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. Sie sind in einer Zeit entstanden, in der die Klägerin noch gar kein Eigentum daran hatte.

Die Eigentümerin der Kellerwohnung möchte jetzt, dass die weiteren Eigentümer die anteiligen Kosten für die Sanierung aufbringen und deswegen eine Sonderumlage von rund 54.500 € gebildet wird. Weiter will sie Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung und schließlich noch die Feststellung, dass die anderen Eigentümer Ersatz künftiger Schäden deswegen übernehmen müssen.

Der BGH stellt sich auf die Seite der klagenden Eigentümerin. Sie könne sowohl Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung als auch zur Bildung der Sonderumlage verlangen. Jeder Wohnungseigentümer könne die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beanspruchen. Allerdings hätten die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum; sie müssten das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb seien sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. zurückzustellen. Anders liege es aber dann, wenn – wie hier – die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist. Denn infolge der sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum sei die

### **Kontakt**

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### **Profi-WEG-Verwaltung**

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### **Profi-Mietverwaltung**

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### **Haus & Grund**

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:  
[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Wohnung der Klägerin unbewohnbar. Für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten einzelner Wohnungseigentümer sei in solchen Fallkonstellationen kein Raum. Dies liefe der notwendigen Erhaltung von Wohnungseigentumsanlagen zuwider.

Im Hinblick auf die Schadensersatzansprüche wurde die Sache aber an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Allerdings käme eine Ersatzpflicht der Wohnungseigentümer für solche Schäden am Sondereigentum in Betracht, die dadurch entstehen, dass die gebotene Beschlussfassung über die Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen unterbleibt. Eine Haftung könne diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

### **Zuständigkeit für die Fenstersanierung in der WEG**

LG Hamburg, Urteil vom 09.04.2014, 318 S 133/13

In der Gemeinschaftsordnung einer WEG ist festgehalten, dass Schäden an den nach außen weisenden Fenstern (also Gemeinschaftseigentum) vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten zu beseitigen sind.

Die Eigentümerversammlung beschließt jetzt mehrheitlich, dass anstelle der bisherigen Schwingflügelfenster nur noch Dreh-/Kippfenster eingebaut werden dürfen. Dagegen wendet sich ein Eigentümer vor Gericht. Wegen der besonderen Regelung in der Gemeinschaftsordnung habe die Eigentümergemeinschaft beim Austausch von Fenstern nichts mehr zu melden.

Das Landgericht gibt ihm Recht. Durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung sei die Pflicht zur Instandsetzung (nicht aber zur laufenden Instandhaltung) wirksam auf die einzelnen Eigentümer übertragen worden. Der Beschluss mache jetzt aber hierzu verbindliche Vorgaben, wie eine Instandsetzung genau zu erfolgen habe. Dafür fehle es aber dann wieder an einer Ermächtigung durch die Gemeinschaftsordnung. Die WEG verliere durch die Gemeinschaftsordnung insoweit die Verwaltungszuständigkeit. Allein ein sachlicher Grund (z. B. Einheitlichkeit der Verwaltung) reiche nicht aus, um eine Verwaltungszuständigkeit anzunehmen.

Anmerkung:

Wieder zeigt sich, dass ein Abweichen von der (bewährten) gesetzlichen Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes in vielen Fällen (z. B. auch was Wasserleitungen anbelangt) später zu unerwünschten Ergebnissen führen kann. Also der Hinweis an alle Notare: Das WEG ist nicht so schlecht, dass tiefgreifende Änderungen erfolgen müssten.

## "Echte Quadratmetermiete"

OLG Dresden, Beschluss vom 01.07.2014, 5 U 1890/13

Im Gewerberaummietvertrag wurde eine "echte Quadratmetermiete" vereinbart. Ausgewiesen ist eine Nutzfläche von 1.450 qm nach DIN 277. Ferner ist geregelt, dass die Miete auf folgender Rechnung basiert: "ca. 1.450 qm x 23,50 DM = 34.075 DM". Später misst der Mieter nach. Die Wohnfläche beträgt 943,71 qm und die Bruttonutzfläche 1.334,45 qm. Der Mieter will überzahlte Miete zurück.

Das Landgericht gibt ihm Recht. Der Vermieter hat auch in der Berufung keinen Erfolg. Die Parteien hätten eine "echte Quadratmetermiete" vereinbart. Damit komme es nicht darauf an, dass nach der Rechtsprechung des BGH erst bei einer Abweichung von mehr als 10% von einem Mangel gesprochen werden könne. Bei dieser Konstruktion sei auch die Miete bei Flächenabweichung unter dieser Schwelle anders zu berechnen.

### IHR ANSPRECHPARTNER

#### Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietergerichtstag

