

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [383]

Durchsetzung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum?

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kann die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum auch nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

BGH, Urteil vom 11.11.2022 - V ZR 213/21

Der Fall:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) klagt - nachdem zwei Vergemeinschaftungsbeschlüsse am 22.5.2014 und 8.10.2015 gefasst worden waren - u.a. wegen eines Altlastenverdachts gegen den Veräußerer. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich auf einem Grundstück, das ursprünglich im Eigentum eines großen Immobilienunternehmens stand.

Dieses Unternehmen teilte das Grundstück mit dem vorhandenen Altbau 2012 in Wohnungs- und Teileigentum auf und begann mit dem Verkauf der Einheiten. Die GdWE beantragt die Feststellung, dass ihr gegen die Aufteilerin wahlweise volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllungs-, Minderungs- oder Ansprüche auf den sog. kleinen Schadensersatz im Zusammenhang mit den in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Altlasten gemäß näher bezeichneten Anlagen (Baugrunduntersuchungsbericht der Firma T. sowie deren Analyseberichte) zustehen. Hilfsweise verlangt sie volle und nicht quotenbeschränkte kaufrechtliche Nacherfüllung.

Das Problem:

Durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) (BGBl. I 2020 S. 2187) ist die Ausübungsbefugnis der GdWE in § 9a Abs. 2 WEG neu geregelt worden. Danach übt die GdWE die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Hier geht es um Individualrechte der Erwerber aus den jeweiligen Erwerbsverträgen. Unter § 9a Abs.2 WEG fallen diese Ansprüche nicht. Gelten die Vergemeinschaftungsbeschlüsse aus der Zeit vor dem 1.12.2020 zugunsten der GdWE fort?

Die Entscheidung des Gerichts:

Diese Gesetzesänderung führt nicht zu einem Entfallen der Prozessführungsbefugnis der GdWE, ohne dass es auf die für Übergangsfälle aufgestellten Grundsätze ankommt (vgl. BGH, 7.5.2021, V ZR 299/19 Rn. 12 ff.). Die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum unterfallen nicht der Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG.

Die GdWE kann solche Rechte auch nach der Änderung des WEG weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Ob ein entsprechender Anspruch - wie hier - auf die kaufvertragliche Nachbesserungspflicht (§ 439 Abs. 1 BGB) gestützt wird oder sich aus dem Werkvertragsrecht ergibt, spielt hierfür keine Rolle. Die Befugnis der GdWE überlagerte schon nach altem Recht in derartigen Konstellationen die

individuelle Rechtsverfolgungskompetenz des Einzelnen. Die der Ausübungsbefugnis der GdWE korrespondierende Einschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in der Ausübung seiner vertraglichen Rechte war dem jeweiligen Vertrag immanent (vgl. BGH, 15.1.2010, V ZR 80/09 Rn. 9). Mit dieser inhaltlichen Beschränkung wurde das Vertragsverhältnis bereits begründet (vgl. BGH, 12.4.2007, VII ZR 236/05 Rn. 22).

Praxis-Tipp:

Da § 9a Abs. 2 WEG jedenfalls die primären Mängelrechte der Wohnungseigentümer nicht erfasst, ist eine Beschlussfassung, die derartige Individualansprüche zur Ausübung der GdWE überträgt, weiterhin möglich. Dies deckt sich mit den Vorstellungen des Gesetzgebers. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht