

Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

In einem aktuellen Urteil hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer in der Praxis häufig auftretenden Frage auseinandersetzen müssen: Dem Schadensersatzanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft, wenn letztere einen Sanierungsbeschluss verzögert umsetzt (Urteil vom 13.08.2012 – V ZR 94/12). Die Entscheidung ist gut geeignet, die Voraussetzungen der Haftung der Gemeinschaft für verzögerte Beschlussfassung und -ausführung im Zusammenhang darzustellen.

1. Der Sachverhalt

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt war am Rande der Sanierung eines Wasserschadens in einer Wohnungseigentumsanlage der Befall des Deckengebälks und des Mauerwerks mit Hausschwamm festgestellt worden.

Zuerst wurde dieser Umstand den Klägern aufgrund eines von Ihnen beauftragten Privatgutachtens bekannt. Die Kläger waren Mitglieder der später beklagten Wohnungseigentümergeinschaft und Eigentümer der vom Wasserschaden betroffenen und für die Sanierung des Hausschwamms zu betretenden Wohnung. Das bezeichnete Privatgutachten wurde der Gemeinschaft im Rahmen eines anderen Rechtsstreits im November 2006 zur Kenntnis gebracht. Daraufhin beschloss die Gemeinschaft im April 2007 die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens. Dieses ging ihr im Mai 2008 zu, bestätigte den Befund „Hausschwamm“ und schätzte die Beseitigungskosten auf 31.000,00 €. Daraufhin beschloss die Gemeinschaft im Oktober 2008 zunächst eine weitere Beobachtung des Schwammbefalls, später im April 2009 eine Teilsanierung. Erst nachdem der mit der Teilsanierung beauftragte Handwerker diese als nicht durchführbar qualifizierte und auf eine vollständige Sanierung verwies, beschloss die Gemeinschaft endlich am 19.11.2009 die Komplettsanierung. Sie forderte die Kläger auf, ihre Wohnung zugänglich zu machen und drohte ihnen mit einer einstweiligen Verfügung.

Keinen einzigen der erwähnten Beschlüsse fochten die Kläger an. Noch im November 2007 zogen sie aus der betroffenen Wohnung aus und verklagten nunmehr die Gemeinschaft auf Ersatz der für die Anmietung einer anderen Wohnung und durch den Umzug entstandenen Kosten.

Nach Meinung des BGH überwiegend zu unrecht. Zwar bestätigte der BGH die Rechtsauffassung der Kläger, wonach die Gemeinschaft grundsätzlich für die verspätete Umsetzung von Beschlüssen auf Schadensersatz haftet (vgl. unten Ziffer 2). Er stellte aber auch klar, dass ein Wohnungseigentümer dann keinen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Beschlussausführung geltend machen kann, wenn er zuvor gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung von Instandsetzungsmaßnahmen nicht angefochten hat (vgl. unten Ziffer 3).

2. Voraussetzungen der Haftung der Gemeinschaft

Der BGH bestätigte in seinem Urteil die bisherige Rechtspraxis, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer natürlich für Schäden in Anspruch genommen werden kann, die einzelnen Wohnungseigentümern wegen verzögerter Instandsetzungsmaßnahmen entstehen. Voraussetzung einer solchen Haftung des Verbands ist,

- dass der beklagte Verband für ein schuldhaft pflichtwidriges Verhalten der Wohnungseigentümergeinschaft oder des Verwalters als Organhandeln einzustehen hat,
- dass die Wohnungseigentümer verpflichtet waren, die umgehende Sanierung des Gemeinschaftseigentums zu beschließen und
- dass der Verband mit der Instandsetzung in Verzug war, bevor die geltend gemachten Schäden entstanden.

2.1 Haftung des Verbands

Die in Rechtsprechung und Lehre existierende Streitfrage, ob der Verband im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern selbst zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet ist, ließ der BGH ausdrücklich unbeantwortet. Er machte aber deutlich, dass der Verband gegenüber dem Wohnungseigentümer verpflichtet ist, einen Sanierungsbeschluss durchzusetzen, wenn dieser den Zweck hat, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht. Ein solcher Schaden war vorliegend ganz unzweifelhaft in Form des Hausschwamms vorhanden.

Darüber hinaus stützte der BGH die Annahme der Haftung des Verbands auch auf das pflichtwidrige Nichtstun des Verwalters. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband hat nämlich nach den §§ 31, 89 BGB für das schuldhaft pflichtwidrige Nichtstun seiner Organe einzustehen.

2.2 Pflicht zur umgehenden Sanierung

Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum bei der Entscheidung, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen. Dies gilt auch für die Frage des Zeitpunkts der Instandsetzung. Ein Anspruch auf sofortige Durchführung einer bestimmten Maßnahme entsteht nach Auffassung des BGH lediglich dann, wenn allein das bestimmte und das sofortige Handeln ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Nach diesen Grundsätzen durfte die Gemeinschaft im vorliegenden Fall zwar noch die Einholung eines Gerichtsgutachtens im selbständigen Beweisverfahren beschließen. Sie durfte auch dessen Eingang bis im Mai 2008 abwarten und sich auch noch Zeit für die Prüfung des Gutachtens nehmen. Immerhin ging es um einen schwerwiegenden Schaden des Gemeinschaftseigentums mit erheblichen Beseitigungskosten. Spätestens aber sechs Wochen nach Eingang des Gutachtens, hätte die Gemeinschaft nach Auffassung des Gerichts handeln müssen. Sie hätte

also vorliegend spätestens bis zum 30.06.2008 eine komplette Sanierung beschließen und in Angriff nehmen müssen.

2.3 Verzug des Verbands

Zuletzt setzt eine Schadensersatzhaftung des Verbands nach den §§ 280, 286 BGB Verzug voraus, also die schuldhafte Nichtleistung trotz Fälligkeit und Mahnung.

Nur ausnahmsweise kann Verzug auch ohne Mahnung eintreten, wenn eine Mahnung aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls nicht erforderlich ist. Dies kann sich zum einen aus der Dringlichkeit der Maßnahme, ihrer kalendermäßigen Bestimmbarkeit oder auch aufgrund einer „Selbstmahnung“ ergeben. Eine solche „Selbstmahnung“ nahm der BGH im vorliegenden Fall an, weil der Verband die Kläger im November 2009 aufforderte, ihre Wohnung zur Sanierung zugänglich zu machen und ihnen sogar eine einstweilige Verfügung angekündigte.

3. Die Verantwortung des einzelnen Wohnungseigentümers

Obwohl demnach ein Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinschaft schon für Schäden ab dem 01.07.2008 denkbar gewesen wäre, unterlagen die Kläger mit ihrem Ersatzbegehren ganz überwiegend. Grund hierfür war, dass sie gegen keinen einzigen der Beschlüsse Anfechtungsklage erhoben hatten.

Wird nämlich ein Beschluss mangels fristgerechter Anfechtung rechtskräftig, kann ihm der Einwand, er entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung nicht mehr entgegen gehalten werden. Das gilt auch dann, wenn der Einwand zutrifft. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH gilt dieser Ausschluss aber nicht nur für den Einwand, er gilt auch für den auf die nicht ordnungsgemäße Verwaltung gestützten Schadensersatzanspruch. Der inhaltlich fehlerhafte Beschluss wird zwar durch den Eintritt der Bestandskraft nicht fehlerfrei. Er wird aber mit Rechtskraft Grundlage des weiteren Handelns und muss von Gemeinschaft wie Verwalter umgesetzt werden.

Es gereichte daher den Klägern zum Nachteil, dass sie so lange tatenlos dem Nichtstun der Gemeinschaft zugesehen hatten, ohne eine Anfechtungsklage zu erheben.

4. Folgerungen für die Praxis

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass nicht nur den Verwalter bei möglichen Schäden für das Gemeinschaftseigentum eine Pflicht zum schnellen Handeln treffen kann, sondern auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband.

Existiert ein Schaden am Gemeinschaftseigentum, der das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers unbenutzbar macht, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband verpflichtet, den Schaden beseitigen zu lassen.

Ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf sofortige Schadenbeseitigung oder Instandsetzung entsteht nur ausnahmsweise, wenn allein sofortiges Vorgehen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Der Eigentümer darf das Nichtstun oder Herausschieben der Problemlösung durch den Verband nicht einfach widerspruchslos hinnehmen. Erhebt er gegen solche Beschlüsse keine Anfechtungsklage und erwachsen sie in Rechtskraft, wird er in der Folge auch mit möglichen Schadensersatzansprüchen ausgeschlossen.

5. Fazit

Schäden am Gemeinschaftseigentum bergen Risiken für alle Beteiligten: Für den Verband und die Verwaltung Haftungsrisiken. Für den Eigentümer das Risiko, möglicherweise seinen Schaden selbst tragen zu müssen. Grund genug für alle Beteiligten, auch in Sanierungsfällen Rat beim Fachmann zu suchen. Am besten beim Fachmann eines BWE-Verbandes vor Ort.