

Feuchte Wände am Gemeinschaftseigentum – Wer bezahlt?

WEG-Recht. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist bei Feuchtigkeitsschäden am Gemeinschaftseigentum in einem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Altbau zur Sanierung verpflichtet.

(Urteil des BGH vom 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17)

Sachverhalt:

Die Parteien bilden eine Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft. Das im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1986 in zwölf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten aufgeteilt. Die Kläger sind die Eigentümer der drei Gewerbeeinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden. Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die WEG im Jahr 2010 ein Gutachten eines Ingenieurbüros und im Jahr 2011 ein Gutachten eines Architekten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze. In der Eigentümerversammlung vom 31. März 2015 wurde der von den Klägern gestellte Antrag auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt. Auch der weitere Antrag, wonach die Instandsetzung durch Einbringung einer Horizontalsperre im Mauerwerk sowie Aufbringung einer Vertikalsperre auf den erdberührten Außenwänden erfolgen soll, fand keine Mehrheit. Im Übrigen beschloss die Wohnungseigentümer mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

Die Kläger wenden sich gegen die Beschlüsse der WEG. Zugleich haben sie beantragt, die WEG zu verurteilen, den Beschlussanträgen zuzustimmen bzw. eine gerichtliche Beschlussersetzung vorzunehmen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der BGH hat vorliegend die Sanierungspflicht der WEG bejaht und den Klägern vollumfänglich Recht gegeben. Das Gericht hat die entsprechenden Beschlüsse der WEG ersetzt.

Grundsätzlich obliegt der Eigentümergemeinschaft die Pflicht das gemeinschaftliche Eigentum in einem solchen baulichen Zustand sein, dass jeder Eigentümer sein Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck nutzen kann. 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. Einzelne Wohnungseigentümer können dann von der Gemeinschaft die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen.

In dem zu entscheidenden Fall handelte es sich um solche Mängel. Die Innen- und Außenwände der Gewerbeeinheiten sind massiv durchfeuchtet. Die Ursache liegt in einer fehlenden Abdichtung des Gebäudes und damit im Gemeinschaftseigentum; daher ist die Sanierung (ebenso wie beispielsweise bei Mängeln des Dachs) Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Da die Gewerbeeinheiten nach der Teilungserklärung als Büro bzw. Laden genutzt werden dürfen, müssen sie ebenso wie Wohnungen grundsätzlich dazu geeignet sein, als Aufenthaltsraum für Menschen zu dienen. Massive Durchfeuchtungen müssen die Kläger deshalb nicht hinnehmen, und zwar auch dann nicht, wenn gesundheitsschädlicher Schimmel (noch) nicht aufgetreten sein sollte. Der Sanierungsanspruch wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass es sich um Souterraineinheiten in einem Altbau handelt.

Die Sanierung ist der Eigentümergemeinschaft 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, etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Gewerbeeinheiten (nur) als Keller dienen. Allerdings stellt dies einen äußerst gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Eigentümer, die ihre Einheiten nicht mehr - wie zuvor – als Laden oder Büro nutzen könnten, dar. Eine solche Anpassung der Teilungserklärung kann nur als ultima ratio in Ausnahmefällen und gegen Ausgleichszahlungen in Betracht gezogen werden. Ein solcher Ausnahmefall lag hier nicht vor. Nach den Feststellungen der Gutachter lässt sich die Feuchtigkeit beheben. Die von den Klägern mit 300.000 € bezifferten Sanierungskosten sind zwar für sich genommen hoch. Es ist aber nicht ersichtlich, dass sie völlig außer Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen für die Gebäudesubstanz im Allgemeinen und die drei Einheiten der Kläger im Besonderen stehen. Eine "Opfergrenze" für einzelne Wohnungseigentümer ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohnehin nicht anzuerkennen.

Quelle: BGH, Pressemitteilung Nr. 86/2018 vom 04.05.2018

Rechtsanwältin Alexandra Novak – von Düsterlho, Rothammer & Partner