

**Das interessiert Sie!
Neues im März 2015**

*Klage auf Schadensersatz für verzögerte Sanierung nur gegen die übrigen
Wohnungseigentümer
Keine Opfergrenze bei notwendiger Instandsetzung des Gebäudes*

Die Klägerin kaufte im Jahre 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 85.000,00 € Wohnraum in einem mangelhaft ausgebauten Keller. Seit 2008 ist dieser feucht und nunmehr nicht mehr bewohnbar.

Die Klägerin verlangt von den übrigen Wohnungseigentümern die notwendige Sanierung und im Klageweg die dafür erforderliche Sonderumlage.

Zugleich verlangt sie wegen der verzögerten Sanierung Schadensersatz.

Die übrigen Wohnungseigentümer wenden ein, dass sie finanzschwach und betagt seien, sie seien daher nicht in der Lage die Kosten der Sanierung aufzubringen und unter Umständen gezwungen ggf. zur Aufbringung dieser Kosten ihre Wohnungen zu veräußern.

Das Amtsgericht gab der Klage statt, wegen Überschreitung der Opfergrenze hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Die hiergegen zum BGH eingelegte Revision der Klägerin war erfolgreich. Mit Urteil des BGH vom 17.10.2014, Az.: V ZR 9/14, hat der BGH wie folgt entschieden:

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Durchführung, soweit eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist.

Aufgrund schuldhaft verweigerter Sanierung kann Schadensersatz verlangt werden. Die Ansprüche der verzögerten Sanierung treffen nicht den Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchsstellers gestellt haben, also schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

Eine Vorabfassung der Eigentümerversammlung sei nicht nötig, weil die Beklagten sich stets auf den Standpunkt gestellt hätten, die Sanierung sei allein Sache der Klägerin, weil sie eine mangelbehaftete Wohnung gekauft habe.

Der Anspruch der Klägerin auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums kann nicht mit der Erwägung verneint werden, die Opfergrenze der betagten Beklagten werde überschritten. Ist die Sanierung notwendig, können finanzielle Schwierigkeiten oder das Alter einzelner Wohnungseigentümer nicht berücksichtigt werden.

Es empfiehlt sich daher bei umstrittenen Sanierungsbeschlüssen das Stimmverhalten der Wohnungseigentümer im Versammlungsprotokoll namentlich festzuhalten, damit gegen die entsprechenden Eigentümer Schadensersatzansprüche durchgesetzt werden können.

Die Nichtanerkennung einer Opfergrenze ist meines Erachtens in den Grenzen des § 22 IV WEG konsequent. Demzufolge gilt, dass, soweit das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist, der Wiederaufbau nicht gem. § 21 III WEG beschlossen oder gem. § 21 IV WEG verlangt werden kann.

Der Vorschrift ist zu entnehmen, dass bis zu diesem Grade die Opfergrenze der einzelnen Eigentümer keine Rolle spielt.

Mit freundlichen Grüßen

(Volpers)

Rechtsanwalt