



Rechtsanwalt und Notar
Klaus-Joachim Riechmann

RIECHMANN
RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Mediatoren, Notar

aktuell

RR aktuell Oktober 2014

„Mitgefangen, mit gehangen“ - Bundesgerichtshof (BGH) zu Renovierungspflichten von Wohnungseigentümern.

Leben in der eigenen Wohnung. Bei zurzeit sehr günstigen Hypothekenzinsen für viele Mieter eine Alternative zur Mietwohnung und Inbegriff von Freiheit, Glück und Unabhängigkeit. Nur ist dem leider nicht so. Das Gesetz nimmt Wohnungseigentümer heftig in die Pflicht, wie ein aktuelles Urteil des BGH (v. 17.10.2014 - V ZR 9/14) zeigt.

Danach müssen Wohnungseigentümer die Kosten für wichtige Sanierungen in einem Mehrfamilienhaus gemeinsam bezahlen, selbst wenn sie sich die Renovierung gar nicht leisten können und auch nichts von der Renovierung haben. Die Richter gaben damit der Eigentümerin einer Kellerwohnung recht, die ihre Miteigentümer aus der Erdgeschoss- und der Dachgeschosswohnung des Mehrfamilienhauses auf Zustimmung zu der anteiligen Aufbringung der Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung und der (zu diesem Zweck) zu bildenden Sonderumlage von rund 54.500 Euro sowie auf Zahlung von Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung verklagt hatte.

„Wichtige und dringend notwendige Sanierungen müssen alle zahlen“, urteilte der BGH und ging noch einen Schritt weiter. Wohnungseigentümer, die dringende Renovierungen (z. B. durch ihre Zustimmungsweigerung) verhindern, machen sich sogar schadenersatzpflichtig, wenn sie etwa bei Schimmelbefall, Feuchtigkeit in den Wänden oder beim gefürchteten Hausschwamm nicht unverzüglich handeln. Das hatte in der Vorinstanz das Landgericht Koblenz noch anders gesehen. Es hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen, im vorliegenden Fall sei die „Opfergrenze“ überschritten, weil die Beklagten betagt und finanzschwach und ihnen die hohen Kosten der Renovierung nicht zumutbar seien. „Eine Eigentumswohnung muss man sich leisten können“, urteilte dagegen der BGH und sprach - auch wenn das hart klinge - den Wohnungseigentümern grundsätzlich einen Anspruch darauf zu, dass das (gemeinsame) Gebäude instand zu halten ist.

Dieses höchstrichterliche Urteil gibt Anlass, noch einmal grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern einzugehen. Damit der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Fluch wird, sollte sich jeder potenzielle Käufer einer Eigentumswohnung vorher über seine Rechte und Pflichten als Wohnungseigentümer im Allgemeinen und die Besonderheiten der jeweiligen Eigentümergemeinschaft, z.B. hinsichtlich etwa beschlossener Sonderumlagen, Schulden der Eigentümergemeinschaft oder die Höhe des Hausgeldes im Klaren sein.

Denn das Leben in den eigenen vier Wänden ist kein Garant für ein selbstbestimmtes Wohnen. Eigentümer besitzen zwar eine Wohnung, der Herr im eigenen Hause sind sie deshalb noch lange nicht. Der einzelne Wohnungseigentümer kann weder nach eigenem Gutdünken den Garten gestalten noch Fenster austauschen. Denn wer eine Wohnung erwirbt, kauft sich in eine Gemeinschaft ein, in der für alle Eigentümer die gleichen Regeln gelten. Welche das sind legen Teilungserklärung, Gemeinschafts- und Hausordnung sowie ggf. Einzelbeschlüsse der Wohneigentümersammlung fest. Sie sind die Leitplanken für das Zusammenleben.

Die Teilungserklärung regelt, was wem in der Wohnanlage gehört. In der Gemeinschaftsordnung werden die unterschiedlichen Kategorien von Eigentum - Gemeinschafts-, Teil- oder Sondereigentum - und die damit verbundenen Nutzungsrechte und Zahlungsverpflichtungen festgelegt. Die Hausordnung regelt - ähnlich wie bei Mietern - das tägliche Miteinander im Haus. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Außenwände, Fassaden, das Dach, tragende Gebäudeteile, das Grundstück einschließlich der Grünflächen sowie Heizung und Versorgungsleitungen. Sondereigentum, also das was dem einzelnen Wohnungseigentümer allein gehört, sind die Wohnräume einschließlich Balkone und Terrassen. Teileigentum sind unbewohnte Räume, die die Eigentümer gemeinschaftlich nutzen, wie Wasch- und Trockenräume oder ein gemeinsamer Partykeller. Das Sondereigentum muss der Eigentümer in der Regel auf eigenen Kosten instand halten, während für Teil- und Gemeinschaftseigentum die Eigentümer regelmäßig gemeinsam aufkommen. Daher regelt die Gemeinschaftsordnung auch, wie gemeinsam anfallende Kosten, z.B. für die Hausreinigung, Abwasser oder Gartenpflege, auf die Eigentümer verteilt werden.

Ob und in welchem Maße ein Wohnungseigentümer z.B. seine Wohnung geschäftlich nutzen darf, wird in der Regel durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung bestimmt. Ist eine Wohneinheit ausdrücklich als „Wohneigentum“ deklariert, darf sie grundsätzlich auch nur zu diesem Zweck genutzt werden. Wer seine Wohnung dennoch (auch) gewerblich nutzen will - z.B. als Anwaltskanzlei oder therapeutische Praxis - ist auf den guten Willen der Nachbarn angewiesen. Stimmen diese nicht zu, müssen die Gerichte entscheiden. Diese erlauben Nutzungen, die über das reine Wohnen hinausgehen, oft nur, wenn mit der Berufstätigkeit des Eigentümers keine Belästigungen oder Störungen für die Hausgemeinschaft verbunden sind. So hat das Bayerische Oberste Landesgericht den Betrieb einer Anwaltskanzlei zugelassen, sofern die Besucherzahlen mit denen von Privatpersonen vergleichbar sind. Und das OLG Düsseldorf hat eine psychotherapeutische Praxis für zulässig erachtet, solange bestimmte Öffnungszeiten eingehalten werden. Dagegen erwies sich das Landgericht Köln gegenüber einer Frau, die sich in ihrer Erdgeschosswohnung als Tagesmutter für bis zu fünf Kinder im Alter bis zu drei Jahren verdingen wollte, als weniger kulant. Die Belästigungen für die Mitbewohner erachtete das Gericht als zu weitgehend.

Über aktuelle Fragen entscheiden die Wohnungseigentümer in der Regel einmal jährlich auf einer Eigentümerversammlung. Wenn es z.B. darum geht, die Wohnanlage in Schuss zu halten - klassisches Beispiel: neuer Anstrich im Treppenhaus, kann jeder einzelne Eigentümer verlangen, einen fähigen Handwerker zu beauftragen. Ob und wie eine Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt wird, entscheiden die Eigentümer dann auf ihrer Versammlung mit einfacher Mehrheit. Soll die Immobilie hingegen aufgewertet werden, obwohl noch alles in Ordnung ist, spricht man von Modernisierung, für die in der Eigentümerversammlung eine sog. doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, d.h. es müssen mindestens 75 % der Stimmberechtigten und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustimmen. Soll die Wohnanlage sogar nachhaltig verändert werden, indem z.B. Balkone angebracht werden, ist dafür die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Welchen Einfluss der einzelne Eigentümer auf diese Abstimmungen hat, hängt von seinen Stimmrechten ab. Diese sind normalerweise in der Teilungsordnung festgelegt. Als Faustregel gilt dabei: Je größer die Wohnung, desto mehr Miteigentumsanteile stehen dem Eigentümer zu. Trifft die Teilungserklärung diesbezüglich keine Bestimmung, gilt das gesetzliche Stimmrecht, wonach jeder Eigentümer unabhängig von Größe und Anzahl seiner Wohnung(en) eine Stimme hat. Fühlt sich ein Eigentümer benachteiligt, kann er die Beschlüsse der Eigentümerversammlung innerhalb von einem Monat vor Gericht anfechten.

Eigentümer sind verpflichtet, Hausgeld zu zahlen. Aus den eingesammelten Geldern wird die Hausverwaltung bezahlt, allgemeine Betriebskosten und die Instandhaltung finanziert sowie Rücklagen für Sanierungsmaßnahmen gebildet. Reicht das Geld nicht aus, müssen die Eigentümer ggf. Sonderumlagen zahlen. Wer über längere Zeit das Hausgeld schuldig bleibt, kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden. Für Schulden der Gemeinschaft, beispielweise gegenüber Handwerkern, haften die Eigentümer gemeinschaftlich entsprechend ihrem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Fazit: „Drum prüfe, wer sich ewig bindet!“, denn der Kauf einer Eigentumswohnung kann jede Menge Arbeit und oftmals einigen Ärger bedeuten. Riechmann Rechtsanwälte beraten sie vor und nach dem Kauf einer Wohnung gerne bei allen Ihren Fragen.