

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [378]

Unklare Rechtslage in der WEG - und nun?

Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an (hier: Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung), ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss kann mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden.

BGH, Urteil vom 16. September 2022
Az. V ZR 69/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, welche eine Gebäudeversicherung unterhält, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. Gebäudeversicherung). Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung inzwischen 7.500 € pro Schadensfall. Seit Jahren treten immer wieder Wasserschäden auf und verursachen ganz erhebliche Instandsetzungskosten, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € belaufen.

Bislang ist die Praxis in der Gemeinschaft so, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto begleicht. Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit, als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind.

Im Rahmen des Verfahrens stellte sich die Frage, ob die WEG eine Beschlusskompetenz besitzt, den Umgang mit dem Selbstbehalt der Wohngebäudeversicherung für die Zukunft zu regeln.

Das Problem:

In der Praxis treten oftmals Rechts- bzw. Verwaltungsfragen auf (z. B. wie hier Verteilung Selbstbehalt), die höchstrichterlich nicht entschieden wurden. In der Regel gibt zwar eine herrschende Meinung, aber letztlich ist nicht sicher, ob diese im Ergebnis auch stimmt. Der BGH hat die „Selbstbehalt-Entscheidung“ zum Anlass genommen, um den Verwaltern bzw. den WEG eine wichtige Hilfestellung zu geben.

Die Entscheidung des Gerichts:

(...) Um eine bloße Klarstellung, die nach der Rechtsprechung des Senats Gegenstand eines Beschlusses sein kann, wenn dieser keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lässt geht es hier allerdings nicht.

Vielmehr stellt sich die Frage, ob die Wohnungseigentümer im Hinblick auf Themen, die sich rechtlich nicht sicher beurteilen lassen und über die sie sich nicht einig sind, ihre zukünftige Verwaltung durch Beschluss festlegen können.

Dies ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage ankommt (hier: Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen Gebäudeversicherung). In diesem Fall ist die WEG berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.

Ein solcher Beschluss entfaltet gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG, wenn er nicht nichtig ist, ohne weiteres Wirkung und bildet für das Verwaltungshandeln die Grundlage, an die sich auch und insbesondere der Verwalter zu halten hat. Er bietet gegenüber einer Feststellungsklage (..) den Vorteil, dass sich die WEG positionieren kann, ohne das Ergebnis eines unter Umständen langwierigen und aufwändigen Gerichtsverfahrens zu einer für die Verwaltungspraxis bedeutsamen Frage abwarten zu müssen.

Praxis-Tipp:

Eine der wichtigsten Entscheidungen der letzten Jahre! Der BGH betont allerdings, dass die vorhandene Beschlusskompetenz nicht bedeutet, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage - vergleichbar mit einem rechtskräftigen Urteil - abschließend verbindlich festgeschrieben wird. Wird der Beschluss bestandskräftig und klärt sich später, dass die zuvor beschlossene Praxis rechtswidrig ist, weil es eine von der Praxis abweichende höchstrichterliche Rechtsprechung gibt, muss ein abändernder Beschluss gefasst werden, was notfalls mit der Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ