



Die Wahrnehmung von Instandhaltung- und Instandsetzungspflichten durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vortrag von Oliver **Elzer**

1 | Grundlagen (Begriffe und Sortierungen)

Eigentums „formen“ in einer Wohnungseigentumsanlage

- Grundstück (Miteigentum der Wohnungseigentümer)
- Gebäude und seine wesentlichen Bestandteile
 - grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum (Miteigentum der Wohnungseigentümer)
 - Sondereigentum (kann wiederum im Miteigentum stehen) sowie wesentliche Gebäudebestandteile nach § 5 Abs. 1, 2 WEG, sofern § 5 Abs. 3 WEG nicht entgegensteht
- Alleineigentum eines Wohnungseigentümers
- [Verwaltungsvermögen]

Instandhaltung oder Instandsetzung

- Instandhaltung oder Instandsetzung sind nach der neuen Gesetzessprache (§ 555a Abs. 1 BGB) Erhaltungsmaßnahmen
- Erhaltungsmaßnahmen sind vorstellbar am
 - gemeinschaftlichen Eigentum
 - am Sondereigentum
 - am Alleineigentum
- Erhaltungsmaßnahmen sind begrifflich von § 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG zu unterscheiden

Hinweis und erstes Zwischenfazit

- Im Folgenden betrachten wir nur
 - Erhaltungsmaßnahmen
 - am gemeinschaftlichen Eigentum
- Denken wir vom Eigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums her, ist damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Wahrnehmung von Instandhaltung- und Instandsetzungspflichten nicht zu einem Tun berufen

2 | An der Erhaltung des
gemeinschaftlichen Eigentums
„beteiligte“ Stellen: Verwaltungsfragen

Erste Annäherungen

- **§ 14 Nr. 1 WEG:** Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten ... dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- **§ 21 IV, V Nr. 2 WEG:** Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere ... die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;

Wohnungseigentümer: § 21 II – IV, V Nr. 2 WEG

- als Eigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums?
[+]
 - Willensbildung („Ob“ und „Wie“ und „Wann“)
 - Aufbringung Kapital und die Entscheidung, woher dieses kommt
- als Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? [-]

Verwalter: § 27 I Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, III 1 Nr. 3, Nr. 4 WEG

- als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 I WEG)
 - Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt [...] dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28
- anstelle der Wohnungseigentümer?
 - § 27 III 1 Nr. 3 WEG?
 - Verwaltervertrag

Verwalter: § 27 I Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, III 1 Nr. 3, Nr. 4 WEG

- als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 27 III 1 WEG)?
 - **Ja:** § 27 III 1 Nr. 4 und Nr. 7 WEG
 - **Nein:** § 27 I Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, III 1 Nr. 3 WEG
 - a.A. u.a. BGH, Urteil vom 13.7.2012 – V ZR 94/11, Rn. 17 [Hausschwamm]; *Schmid*, ZWE 2012, 24, 25)

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: § 27 III 1 Nr. 4, Nr. 7 WEG

- als kontrollierende Stelle
(„Erhaltungsmanagement“)[-]
 - als Teil der Willensbildung [-]
 - als Ausführende [-]
-
- als Zurechnungsendpunkt für Verträge [+]
 - als Träger des Verwaltungsvermögens [+]

Zweites Zwischenfazit

- Denken wir von der internen Verteilung der Verwaltungsaufgaben des gemeinschaftlichen Eigentums her, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Wahrnehmung von Instandhaltung- und Instandsetzungspflichten nicht berufen

3 | Aufgaben der Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer nach § 10 VI
WEG

Außenverhältnis

- Vertragsschluss nach außen (allerdings in § 10 VI WEG ungeregelt geblieben)
 - Vertragsschluss durch Verwalter, sofern dieser ermächtigt ist
 - § 27 III 1 Nr. 7 WEG
 - Verwaltervertrag?
 - Vertrag mit Schutzwirkung für Wohnungseigentümer/Vertrag zu Gunsten der Wohnungseigentümer?

Innenverhältnis

- „Ertüchtigung“ der Wohnungseigentümer für die Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme gegenüber einem Mieter (§ 555a II BGB)
- Haftung gegenüber Wohnungseigentümern nach § 278 BGB für Werkunternehmer?
- Haftung für Pflichtverletzungen des Verwalters nach § 31 BGB? → Vortrag Prof. Jacoby

Innenverhältnis

- § 10 VI 3 WEG weitere „Innenwirkungen“?
 - Pro
 - Contra

5 | Zwischenfazit

- wer Wohnungseigentum sachenrechtlich versteht, sollte der Sichtweise des BGH eine Absage erteilen
- der Bürger kauft eine „Eigentumswohnung“, beteiligt sich hingegen nicht an einer „GWEG“
- Theorie und Praxis sollten den 2005 angestoßenen Weg nicht „sklavisch“ weiter gehen
- die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist auf ihre originären Aufgaben zu beschränken

6 | Erfüllung öffentlich-rechtlicher
Anforderungen zur Erhaltung der
Immobilie

Adressat gesetzlichen Handelns

- Kann der Staat der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer originär Pflichten für das gemeinschaftliche Eigentum auferlegen/ausgestalten?
- Kann der Staat den Wohnungseigentümern als Miteigentümern des gemeinschaftlichen Eigentums eine
 - gemeinschaftbezogene Pflicht auferlegen? [+]
 - Pflicht auferlegen, die man als gemeinschaftliche verstehen kann? [-]

7 | Exkurs: Abnahme einer Werkleistung
(nicht Sondereigentum)

Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums

- nach Erhaltungsmaßnahme
 - durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch
 - Verwalter?
 - tatsächliche Abnahme (§ 27 I Nr. 5 WEG)
 - rechtliche Abnahme (§ 27 III 1 Nr. 4 WEG)
 - Wohnungseigentümer (§ 27 III 2, 3 WEG) – subsidiär

Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums

- nach Ersterstellung (Bauträgervertrag)
 - durch Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - gemeinschaftsbezogenes Recht/Pflicht?
 - gemeinschaftlich (erfordert besonderen Beschluss)?