



## „Spezialitäten“ im WEG- Abrechnungswesen

- Wie ist die Kostenverteilung  
beim „Sonderfall“ des § 14 Nr. 4  
WEG

Dr. Oliver **Elzer**

# Das Gesetz



## § 14 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

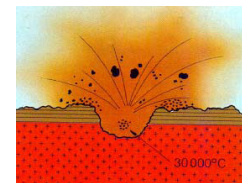


# Fragen

- Was ist das „Schadensereignis“?
- Welche Schäden sind vom § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG erfasst?
- Wer ist verpflichtet, diese zu ersetzen?
- Wie ist abzurechnen?

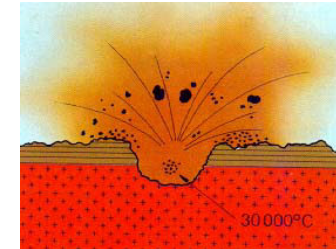


# Schadensereignis



# Ort

- Im Sondereigentum stehende Gebäudeteile werden betreten und/oder benutzt.
- Analog gilt dieses auch für Flächen, die einem Sondernutzungsrecht unterliegen.
  - Warum steht das wohl nicht im Gesetz?
  - Warum steht das nicht mittlerweile im Gesetz?

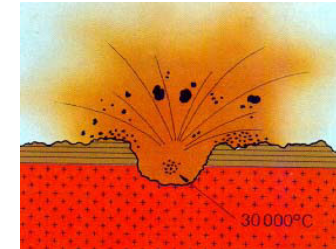


# Exkurs I

- wer darf betreten/benutzen?

## Grundsatz:

- Wohnungseigentümer
- Verwalter
- Handwerker
- Sachverständige
- Architekten

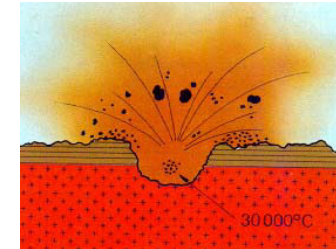


## Exkurs II

Für die Frage, wer von § 14 Nr. 4 WEG berechtigt ist, kommt es darauf an, ob in seiner Person das dort genannte Interesse besteht.

Beispiel Eigentümer:

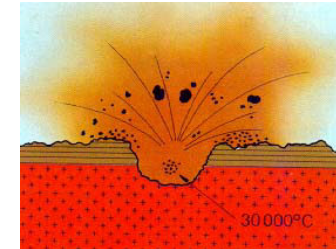
- will Einrichtung des Nachbarn kennen lernen [-]
- Eigentümer gehört „Bauausschuss“ an [+]
  - was ist, wenn Bauausschuss aus 7 Wohnungseigentümer besteht?
  - Frage des Einzelfalls! Soviel wie nötig, sowenig wie möglich.
- Muss Verwalter Streit klären? Nein, aber er muss Informationen zu § 14 Nr. 4 WEG geben





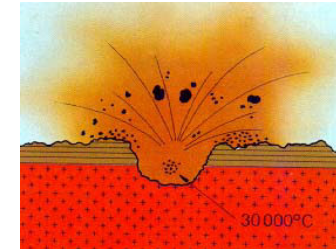
# Zweck

- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Entsprechendes muss gelten bei:
  - Einbau von Zählern, z.B. Kaltwasser
  - bauliche Veränderungen
  - Modernisierung
  - modernisierender Instandsetzung
- Analogie für Sondereigentum?
  - BayObLG DWE 1990, 29



# Beispiele

- Begutachtung durch einen Sachverständigen, Handwerker etc.
- Schornsteinfeger
- Maßnahmen, u.a.:
  - an Versorgungsleitungen (Fliesen, Putz, Tapete)
  - an Fenstern
  - am Dach
  - Balkonsanierung (Bodenbelag)

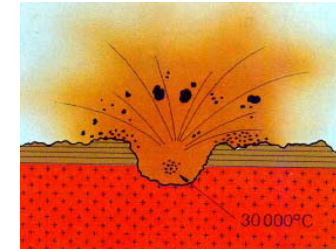


# Hinweis

Wie auch im Mietrecht, sollte das Betreten/Benutzen grundsätzlich ausreichend vorher dem Wohnungseigentümer angekündigt werden (Daumenregel: 2 Wochen). Der Termin sollte an einem Wochentag (Werktag) liegen und sollte die Ruhezeiten beachten.

Bei Gefahr im Verzug, zum Beispiel Rohrbruch, gilt jeweils anderes.

Erklärt sich ein Wohnungseigentümer nicht zur Duldung bereit, ist er von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG: Recht) auf Duldung zu verklagen. Der Verwalter bedarf für diese Klage eine Ermächtigung.

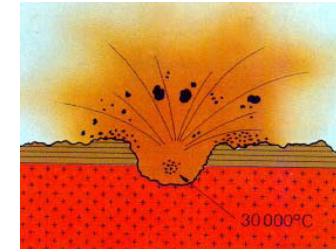


OLG Frankfurt vom 4. 9. 2008 - 20 W 347/05

OLG München vom 13. 8. 2007 - 34 Wx 144/06

**Nicht:** Zeitlich verzögerte oder vollständig unterbliebene Maßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (= Untätigkeit). Der Schaden muss nämlich gerade die Folge von Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum sein.

Im Übrigen: Auch nicht nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog



# Erfasste Schäden



## BGH vom 11. 12. 2002 – IV ZR 226/01

Als Schadenereignis kommt (allein) der Eingriff in die im jeweiligen Sondereigentum der betroffenen Wohnungseigentümer stehenden Gebäudeteile in Betracht.



## Analogie I

OLG Düsseldorf vom 22. 11. 2005 - 3 Wx 140/05

Eine entsprechende Anwendung ist geboten, wenn allein eine vom Berechtigten zu duldenende Einschränkung des Sondernutzungsrechts (= Gebrauchsrecht wird „benutzt“) erfolgt und hierdurch Schäden am Eigentum des Sondernutzungsberechtigten entstehen.



## Analogie II

OLG Schleswig vom 13. 7. 2006 - 2 W 32/06

§ 14 Nummer 4 Halbsatz 2 WEG gilt entsprechend, wenn der Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum entsteht, für das dem Wohnungseigentümer dessen Instandhaltung und Instandsetzung auferlegt worden ist.





# Zusammenfassung

- Der zur Gestattung Verpflichtete kann jeden Schaden ersetzt verlangen, der infolge der Gestattung ... entsteht, z.B.:
  - am Sondereigentum
    - Wiederherstellung des Sondereigentums
    - Substanzschäden (Fliesen, Putz, Tapete, Bodenbelag)
  - sonstige kausale Schäden
    - entgangener Gewinn, z.B. Mietausfall
    - Umzugs-, Transport- und Lagerkosten
    - Ersatzwohnraum
    - Säuberungskosten
    - Verdienstaufschlag
    - fehlender Eigengebrauch



## Exkurs

Bei Instandsetzung einer Steigeleitung, die in der im Eigentum des Wohnungseigentümers W stehenden Wand verläuft, wird vom Installateur I versehentlich W's antiker Sekretär sowie ein wertvoller Teppich stark beschädigt. Ferner „moppst“ sich I einen goldenen Fingerhut.

Kann W für diese Dinge nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG Schadensersatz verlangen?



**Verpflichteter**



# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Anspruch auf Schadenersatz ist eine gemeinschaftliche Pflicht der Wohnungseigentümer. Der Anspruch ist daher „gemeinschaftsbezogen“.

Verpflichtet ist somit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.



## Wohnungseigentümer?

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger ... für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Gilt dieses auch für Wohnungseigentümer untereinander?



## Rangverhältnis

Ein Wohnungseigentümer muss sich jedenfalls grundsätzlich zunächst an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer halten. Eine Haftung der anderen Wohnungseigentümer kommt allenfalls in Betracht, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über kein Vermögen verfügt.



**Zahlung**



# Zahlungsverlangen

```
graph TD; A[Zahlungsverlangen] --> B[Wohnungseigentümer wurde in Pflicht genommen]; A --> C[geschädigter Wohnungseigentümer verlangt Zahlung vom Verwalter]; B --> D[Wohnungseigentümer verlangt Zahlung vom Verwalter];
```

**Wohnungseigentümer**  
wurde in Pflicht  
genommen

Wohnungseigentümer  
verlangt  
Zahlung vom **Verwalter**

**geschädigter**  
Wohnungseigentümer  
verlangt  
Zahlung vom **Verwalter**



# Aufgabe des Verwalters

## § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Zahlungen ... zu bewirken ..., die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

## § 16 Abs. 7 WEG

Zu den Kosten der Verwaltung ... gehören insbesondere ... der Ersatz des Schadens im Falle des § 14 Nr. 4.



# Einzelheiten

Der Verwalter sollte sich – soweit vorhanden – Belege (Rechnungen) geben lassen. Die Belege sind (in Kopie) zu den Verwaltungsunterlagen zu nehmen.

Sind keine Rechnungen (mehr) vorhanden, kann geschätzt werden.

Der behauptete Schaden ist nach Umfang und Höhe auf Plausibilität hin zu prüfen.



# Höhe

- Abzug „Alt für Neu“
  - Ja. §§ 249 ff. BGB sind anzuwenden.
- Weisung der Wohnungseigentümer?
  - Ja.
- Beschluss der Wohnungseigentümer zur Höhe des Schadens?
  - Nein. Der Beschluss wäre nichtig; nur als Weisung an den Verwalter trotz § 27 Abs. 4 WEG.
- Mitverschulden?
  - Nach h.M.: Ja



# Höhe?

- Gesamter nachgewiesener Schaden oder Kürzung um Kostenanteil des Eigentümers?
  - früher h.M.: ja!
  - richtig ist: Zahlung des gesamten Schadens (= Ausgabe). Verpflichteter ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



# Besonderheiten

- Aufrechnung?
- Sicherheitsleistung?
- Treu und Glauben? (ein Aufopferungsanspruch kann ausgeschlossen sein, wenn es dem Wohnungseigentümer zumutbar war, den Schaden durch geeignete Maßnahmen abzuwenden)



**Abrechnung**



## Jetzt wird es „leicht“

Verteilung des Schadenersatzes als Ausgabe in der Gesamtjahresabrechnung in voller Höhe.

In den Einzelabrechnungen werden die Kosten auf jeden Wohnungseigentümer nach MEA oder eines vor der Maßnahme nach § 16 Abs. 3 WEG anderweitig beschlossenen Schlüssels verteilt (= damit nimmt jeder Wohnungseigentümer am Schaden grundsätzlich anteilig teil).



**Mittelaufbringung**





# Sonderumlage

Um die Kosten nach § 14 Nummer 4 Halbsatz 2 WEG aufzubringen, können die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage beschließen. Schlüssel sind auch hier grundsätzlich die MEA.

Ferner sind eine Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung möglich.

Zur Frage des Kredits anschließend Prof. Jacoby.



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.