

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 14 Nr. 4 WEG a.F.

- 1. Die Eigentümergemeinschaft, die unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.**
- 2. Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF ist ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Grundgedanken zugrunde liegen. Auf ihn finden die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadenersatzleistung Anwendung (vgl. Senat, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 124/16, WuM 2017, 224 Rn. 29).**
- 3. Der Verband hat daher gemäß § 249 Abs. 1 BGB den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden hatte. Daraus leitet sich die Befugnis der Eigentümerversammlung ab, zusammen mit den Arbeiten zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums auch diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des zwingend in Anspruch zu nehmenden Sondereigentums erforderlich sind.**

BGH; Urteil vom 08.07.2022; Az.: V ZR 207/21

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 2022 durch die Richterin Dr. Brückner als Vorsitzende, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Malik und die Richterin Laube für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 85 - vom 3. September 2021 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger zu 1, 2 und 16 gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 17. Januar 2020 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Kläger zu 1, 2 und 16.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage besteht aus vier in den 1960er Jahren errichteten Hochhäusern. Zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 29. September 2016 standen mehrere Beschlussfassungen über die notwendige Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen für die Be- und Entwässerung eines der Häuser auf der Tagesordnung. Im Vorfeld waren Angebote dreier Handwerksunternehmen eingeholt worden, die jeweils eine konventionelle Strangsanierung durch Austausch der Leitungen nebst hierdurch bedingten Arbeiten am Sondereigentum vorsahen, insbesondere an den Bädern der Wohnungen. Die Wohnungseigentümer beschlossen unter TOP 4 a) den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen des betroffenen Hauses einschließlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden. In dem Beschluss heißt es unter anderem:

"Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums im Sinne des § 14 Abs. 4 WEG, soweit dieses infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden muss."

Der unter TOP 4 b) gefasste Beschluss enthält die Vergabe der Arbeiten an einen der drei Anbieter und die Ermächtigung der Verwaltung zum Vertragsschluss; unter TOP 4 c) wurde die Finanzierung der Maßnahmen beschlossen.

Die gegen diese drei Beschlüsse gerichtete Beschlussmängelklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger zu 1, 2 und 16 hat das Landgericht die Beschlüsse für ungültig erklärt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger zu 1, 2 und 16 beantragen, möchten die beklagten Wohnungseigentümer die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, es fehle der Eigentümerversammlung hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 4 a) und 4 b) die Beschlusskompetenz, soweit die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen die Wiederherstellung des Sondereigentums betreffen. Die Beschlusskompetenz ergebe sich nicht aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF i.V.m. § 249 BGB. Danach bestehe zwar die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehenden Schäden am Sondereigentum zu ersetzen und gemäß § 249 Abs. 1 BGB den früheren Zustand herzustellen. Den in ihrem Sondereigentum betroffenen Wohnungseigentümern stehe es aber gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB frei, stattdessen eine Entschädigung in Geld zu verlangen. Dieses Wahlrecht komme nicht dem Schuldner zu. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei nur befugt, über Maßnahmen am Sondereigentum einen Beschluss zu fassen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer mit der Durchführung der Naturalrestitution einverstanden seien und den Maßnahmen zustimmten. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung habe jedoch nicht festgestanden, welche Wahl die Sondereigentümer treffen würden, so dass mangels Zustimmung keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestanden habe. Mangels Teilbarkeit seien die Beschlüsse zu TOP 4 a) und b) insgesamt und in der Folge auch der Beschluss zu TOP 4 c) über die Finanzierung der Maßnahmen für ungültig zu erklären.

II.

Das Berufungsurteil hält revisionsrechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Frage der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Wiederherstellung des Sondereigentums beschränkt.

a) Zwar enthält die Entscheidungsformel des Berufungsurteils keinen Zusatz, der die dort ausgesprochene Zulassung der Revision einschränkt. Die Beschränkung der Rechtsmittelzulassung kann sich aber auch aus den Entscheidungsgründen ergeben. Es ist anerkannt, dass der Tenor im Lichte der Entscheidungsgründe auszulegen und deshalb von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen

ist, wenn sich die Beschränkung aus den Gründen klar ergibt (vgl. Senat, Urteil vom 30. März 2007 - V ZR 179/06, NJW 2007, 2182 Rn. 7 mwN). Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn sich die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen tatsächlich und rechtlich selbstständigen und damit abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs stellt, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Bei der Beschlussmängelklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz stellen die jeweils geltend gemachten Beschlussmängelgründe abtrennbare Teile des Streitstoffs dar, so dass die Klage auf einzelne Beschlussmängel begrenzt werden kann (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14 , NJW 2015, 3371 Rn. 7).

b) Gemessen daran liegt eine wirksame Beschränkung vor. Das Berufungsgericht hat die Revision lediglich im Hinblick auf die Frage der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Wiederherstellung des Sondereigentums zugelassen. Die beiden anderen geltend gemachten Beschlussmängel - den Ladungsmangel sowie die Entscheidung zugunsten einer Strangsanierung - hat es nicht für durchgreifend erachtet; es hat sie lediglich geprüft, um die Entscheidungserheblichkeit der von ihm benannten Zulassungsfrage zu begründen. Damit hat es klar zu erkennen gegeben, dass es diese beiden Beschlussmängel nicht als zulassungsrelevant ansah.

2. Obwohl nur die Kläger zu 1, 2 und 16 im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat durch eine beim Bundesgerichtshof zugelassene Rechtsanwältin vertreten waren, kann der Senat nicht durch Teilversäumnisurteil gegenüber den anderen Klägern entscheiden. Nachdem das Amtsgericht die gegen dieselben Beschlüsse der Wohnungseigentümer gerichteten Anfechtungsklagen verbunden hatte (§ 47 Satz 1 WEG aF), sind die Kläger nach § 47 Satz 2 WEG aF, der auf die vor dem 1. Dezember 2020 erhobene Beschlussmängelklage weiterhin anzuwenden ist (§ 48 Abs. 5 WEG), als notwendige Streitgenossen anzusehen (vgl. Senat, Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 196/08 , NJW 2009, 2132 Rn. 20), so dass die übrigen Kläger gemäß § 62 Abs. 1 ZPO als durch die Kläger zu 1, 2 und 16 im Termin zur mündlichen Verhandlung vertreten anzusehen sind. Die beklagten übrigen Wohnungseigentümer sind unverändert richtige Klagegegner (§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF, § 48 Abs. 5 WEG ; vgl. Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 77/21 , NZM 2022, 425 Rn. 5).

3. In der Sache verneint das Berufungsgericht die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft für die angefochtenen Beschlüsse zu Unrecht. Maßgeblich ist das im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltende Recht (vgl. Senat, Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 7; Urteil vom 26. Februar 2021 - V ZR 33/20, NJW-RR 2021, 664 Rn. 6 a.E.).

a) Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, dass es den Wohnungseigentümern für Maßnahmen am Sondereigentum generell an der Beschlusskompetenz fehlt (vgl. Senat Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 84/16, WuM 2017, 170 Rn. 23; Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, NJW 2013, 3092 Rn. 14).

b) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft für die angefochtenen Beschlüsse jedoch gegeben.

aa) Nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG aF ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Diese Verpflichtung umfasst im Einzelfall die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum (vgl. BayObLG, WuM 2004, 420 [BayObLG 26.02.2004 - 2 Z BR 2/04] ; OLG Hamm, DWE 1984, 126; KG, OLGZ 1986, 174, 178; OLG Schleswig, NJW-RR 2007, 448, 449 [OLG Schleswig 13.07.2006 - 2 W 32/06]), etwa - wie hier - bei der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleitungen (vgl. Rieke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 14 Rn. 46).

bb) Die Eigentümergemeinschaft, die unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

(1) Zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht ein gesetzliches Schuldverhältnis, durch das die Verhaltenspflichten des § 14 WEG aF begründet werden, aus dem aber auch darüber hinausgehende Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB folgen können (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11 , NJW 2012, 2725 Rn. 17; Urteil vom 10. November 2006 - V ZR 62/06 , ZWE 2007, 32, 33; BGH, Urteil vom 5. März 2014 - VIII ZR 205/13 , NZM 2014, 303 Rn. 12). Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Schutz des Sondereigentums in seinem tatsächlichen Bestand hat der Gesetzgeber in § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF dadurch Rechnung getragen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer der durch die zu duldenden Maßnahmen entstandene Schaden an seinem Sondereigentum zu ersetzen ist.

Schuldner dieses Anspruchs ist die Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 27 mwN).

(2) Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF ist ein verschuldensunabhängiger Schadenersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Grundgedanken zugrunde liegen. Auf ihn finden die allgemeinen Vorschriften der §§ 249 ff. BGB über Art, Inhalt und Umfang der Schadenersatzleistung Anwendung (vgl. Senat, Urteil vom 9. Dezember 2016 - V ZR 124/16, WuM 2017, 224 Rn. 29). Der Verband hat daher gemäß § 249 Abs. 1 BGB den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden hatte. Daraus leitet sich die Befugnis der Eigentümerversammlung ab, zusammen mit den Arbeiten zur Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums auch diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des zwingend in Anspruch zu nehmenden Sondereigentums erforderlich sind. Ob die Beschlusskompetenz hinsichtlich der Wiederherstellung des Sondereigentums nur aus § 14 Nr. 4 WEG aF folgt oder auch aus dem übergeordneten Gedanken, dass die Wiederherstellung regelmäßig das mildeste Mittel ist und dem Gebot der Rücksichtnahme entspricht, kann dahinstehen. Jedenfalls wird es im Regelfall im Interesse der betroffenen Sondereigentümer liegen, dass beide Maßnahmen zusammen beschlossen werden, damit das für die Sanierung in Anspruch genommene Sondereigentum - u.a. der im Sondereigentum stehende Innenputz (vgl. BayObLG, ZfIR 2003, 246, 248 [BayObLG 20.11.2002 - 2 Z BR 45/02]) - unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zeitnah wiederhergestellt werden kann. Ansonsten obläge es jedem Wohnungseigentümer selbst, sich im Anschluss an die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums um die Wiederherstellung seines Sondereigentums zu kümmern, was zu deutlichen zeitlichen Verzögerungen führen würde, weil zunächst Angebote eingeholt und dann Handwerksunternehmen beauftragt werden müssten.

(3) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts entfällt die Beschlusskompetenz nicht deshalb, weil die Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung ihr Einverständnis mit der Durchführung der Naturalrestitution im Sinne von § 249 Abs. 1 BGB nicht erklärt hatten. Nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB ist der Gläubiger zwar befugt, statt der Herstellung des früheren Zustandes den dazu erforderlichen Geldbetrag zu verlangen. Dieses Recht des Geschädigten ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber nicht als eine Wahlschuld im Rechtssinne (§§ 262 ff. BGB), sondern als Ersetzungsbefugnis des Gläubigers zu verstehen. Denn es werden nicht von vornherein mehrere Leistungen geschuldet; vielmehr ist der Gläubiger nur berechtigt, anstelle der einen geschuldeten Leistung eine andere mit der Folge zu fordern, dass fortan nur dieser letzteren Erfüllungswirkung zukommt (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 1952 - V ZR 122/50 , BGHZ 5, 105, 109 ; BGH, Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17 , BGHZ 218, 22 Rn. 26; Urteil vom 29. Januar 2019 - VI ZR 481/17 , NJW 2019, 1669 Rn. 21). Bei der Ersetzungsbefugnis des Gläubigers kann der Schuldner - anders als nach § 264 Abs. 2 BGB bei der Wahlschuld - die vereinbarte Leistung erbringen, solange der Gläubiger sie noch nicht durch eine andere ersetzt hat (vgl.

BeckOGK/Krafka, BGB [1.7.2022], § 262 Rn. 7; BeckOK BGB/Lorenz [1.5.2022], § 262 Rn. 15; MüKoBGB/Krüger, 9. Aufl. § 262 Rn. 10; Staudinger/Bittner/Kolbe, BGB [19.7.2021], § 262 Rn. 14). Es bestand daher im Zeitpunkt der Beschlussfassung keine Ungewissheit über den Leistungsinhalt, da der Verband zur Naturalrestitution im Sinne von § 249 Abs. 1 BGB verpflichtet war. Auch steht es den geschädigten Wohnungseigentümern nach wie vor frei, gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB von der Gemeinschaft den für die Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlichen Geldbetrag zu verlangen. Die Ausübung der den betroffenen Wohnungseigentümern zustehenden Ersetzungsbefugnis schließen die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 4 a) und 4 b) ihrem Wortlaut nach nicht aus.

III.

1. Das Urteil kann danach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung mit der Maßgabe, dass die Kosten beider Rechtsmittelverfahren allein von den Klägern zu 1, 2 und 16 zu tragen sind.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO .