AG München, Endurteil v. 30.01.2025 – 1293 C 19323/24 WEG

Titel:

Ausschluss des Anspruchs nach § 14 Abs. 3 WEG durch Vereinbarung zulässig

Normenketten:

WEG § 10 Abs. 2 S. 2, § 13, § 14 Abs. 3
WEG § 14 Abs. 1 Nr. 4 Hs. 2 (idF bis zum 30.11.2020)
GG Art. 13, Art. 14

Leitsätze:

1. Fundamentale Baumaßnahmen wie solche zur statischen Ertüchtigung von Gebäuden können im Rahmen einer Gemeinschaftsordnung als Instandsetzungsmaßnahmen zu qualifizieren sein, sofern die Gemeinschaftsordnung den quantitativen Umfang der Maßnahmen nicht beschränkt. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Klausel in einer Gemeinschaftsordnung, die einen Schadensersatz für Maßnahmen ausschließt, die zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung des Gemeinschafteigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen, kann auch den sog. Aufopferungsanspruch iSv § 14 Abs. 1 Nr. 4 Hs. 2 WEG aF. umfassen (ebenso LG München I BeckRS 2014, 3052). (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der bis zum 30.11.2020 geltende § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG aF ist von dem seit dem 1.12.2020 geltenden § 14 Abs. 3 WEG nF mitumfasst. Dies führt dazu, dass ein in einer Gemeinschaftsordnung vereinbarter Ausschluss von Schadensersatzansprüchen iSv § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG aF auch für den seit dem 1.12.2020 geltenden § 14 Abs. 3 WEG nF gelten kann. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Streitwert, Gemeinschaftsordnung, Ausschluss, Vereinbarung, Schadenersatz, Zustimmung, Miete, Sicherheitsleistung, Nutzung, Klage, Haftungsausschluss, Betrieb, Geldausgleich, Grundgesetz, Kosten des Rechtsstreits, Teilungserklärung, Instandsetzungsmaßnahmen, Schadensersatzausschluss, Selbstorganisationsrecht, Abdingbarkeit, Aufopferungsanspruch, fundamentale Baumaßnahmen, statische Ertüchtigung, Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2025, 557
FDMietR 2025, 012711
LSK 2025, 12711

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziff. 2. gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 206.832,48 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um einen angemessenen Geldausgleich nach § 14 Abs. 3 WEG.

2
Der Kläger ist als Eigentümer der im Erd- und Kellergeschoss des Gebäudes in ... gelegenen Sondereigentumseinheit Nummer 17 Mitglied Ferner ist er Komplementär der ..., an welche die Einheit Nr. 17 zur unentgeltlichen Nutzung überlassen ist und in deren Sonderbetriebsvermögen sie sich befindet.

3

Die Rechtsbeziehungen der Mitglieder der Beklagten sind im wesentlichen geregelt durch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom ...

4
Gemäß § 5 Ziff. 4. der Gemeinschaftsordnung ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung des Gemeinschafteigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen. Gem. Ziff. 5. hat der Verwalter die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner des Gebäudes notwendig sind.

5
Gemäß Ziff. 6 kann ein für die Durchführung von Maßnahmen u. a. nach den Absätzen 4 und 5 weder Schadenersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Nutzungsbeträge mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

6
Im Zeitraum 17.04.2019 bis 21.07.2022 fanden im Anwesen ... umfangreiche Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung des Gebäudes statt, bei denen die gesamten Räumlichkeiten des Klägers entkernt und die abgehängten Decken entfernt wurden, um neue Stahlträgerunterstützen zu montieren. Ferner wurden die Elektrik und der Boden entfernt, ebenso die Klima- und Lüftungsanlage. Auch mussten aufgrund der Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung die Fenster ausgetauscht werden.

7
Der Kläger trägt vor, er habe seine Räumlichkeiten zum gastronomischen Betrieb vermietet. Infolge der langwierigen Baumaßnahmen seien ihm Miete, Nebenkosten und Gewinn in der geltend gemachten Höhe entgangen.

8
Er ist der Ansicht, in § 5 Ziffer 6 der Gemeinschaftsordnung sei nur geregelt, dass ein Eigentümer keinen Schadensersatz fordern könne, für den Aufopferungsanspruch nach § 14 Abs. 3 WEG n.F. gelte der Haftungsausschluss dagegen nicht. Im Übrigen liege hier kein Fall der §§ 5 Abs. 4 und 5 oder § 6 Absatz. 2 der Gemeinschaftsordnung vor. Bei der durchgeführten statischen Ertüchtigung habe es sich um eine fundamentale Baumaßnahme gehandelt, die weit über die normalen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehe.

9
Der Kläger beantragt,

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von EUR 206.832,48 nebst Zinsen in Höhe von 5-% Punkten p.a. seit dem 08.04. 2023 zu zahlen.

10
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11
Sie ist der Ansicht, der Kläger sei nicht aktiv legitimiert, im Übrigen sei eine Haftung nach § 5 Ziffer 6 der Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen.

12
Zur Ergänzung des Tatbestands wird in Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2024. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

I.

13
Die zulässige Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu, insbesondere nicht aus § 14 Abs. 3 WEG, da auch dieser Anspruch in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung wirksam abbedungen wurde.

14
1. Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich bei den durchgeführten Maßnahmen zur statischen Ertüchtigung des Gebäudes um Instandsetzungsmaßnahmen i. S. d. § 5 Abs. 4 und 5 der Gemeinschaftsordnung. Soweit der Kläger vorträgt, „bei der durchgeführten statischen Ertüchtigung habe es sich um eine fundamentale Baumaßnahme gehandelt, die weit über die normalen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehe“, gesteht er einerseits zu, dass es sich um Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen gehandelt hat, verkennt andererseits jedoch, dass die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung bezüglich des quantitativen Umfangs der Maßnahmen keine Einschränkungen enthält.

15
2. Der bis 30.11.2020 geltende § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG a.F. konnte durch eine Regelung in der Teilungserklärung ausgeschlossen werden Wie die Beklagte zutreffend ausführt, ist die Vereinbarung in § 5 Ziffer 6 der vorliegenden Gemeinschaftsordnung identisch mit einer Klausel in der Gemeinschaftsordnung, wie sie den Entscheidungen des Amtsgerichts München vom 23.08.2012, Az 484 C 5059/12 WEG, ZMR 2013, 756, und des LG München I vom 16.09.2013, ZWE 2014, 185 zugrunde lag.

16
Das Amtsgericht München hat in der zitierten Entscheidung ausgeführt:

„Eine solche Zahlungsforderung ist nämlich in diesem speziellen Fall durch § 5 Ziffer 6 Satz 3 der Teilungserklärung ausgeschlossen. Der Ausschluss umfasst nicht nur einen Schadensersatzanspruch in engerem Sinne sondern auch den sogenannten Aufopferungsanspruch im Sinne von § 14 Abs. 1 Nr. 4 2. Halbsatz. § 5 Ziffer 6 der Teilungserklärung bezieht sich auf die Durchführung von Maßnahmen nach den Absätzen 4 und 5. In Ziffer 4 und 5 des § 5 der Gemeinschaftsordnung sind Sanierungsarbeiten dargestellt, die per se auch nicht zu Schäden führen, welche eine schuldhafte Pflichtverletzung oder der Gleichen zur Grundlage hätten, genau so wie das im Falle des § 14 Nr. 4 2. Halbsatz WEG dargestellt ist. Es ist deshalb auch an den Wortlaut von § 14 Abs. 1 Nr. 4 WEG anzuknüpfen der bestimmt, dass der „hierdurch entstehende Schaden zu ersetzen sei“. Demnach spricht die gesetzliche Regelung selbst von einem Schadensersatz obwohl es sich wie die Beklagte zutreffend ausführt nicht um einen eigentlichen Schadensersatzanspruch handelt, sondern um einen verschuldensunabhängigen Aufopferungsentschädigungsanspruch. Da jedoch die gesetzliche Regelung selbst von einem Schaden spricht ist die Regelung in § 5 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung auch dahingehend auszulegen, dass hier solche Schäden im Sinne von § 14 Nr. 4 2. Halbsatz WEG gemeint sind, die durch die Teilungserklärung ausgeschlossen sein sollen.

Eine solche Vereinbarung ist auch entgegen der Ansicht der Beklagten nicht nichtig. Es ist zwar richtig, dass mangels Beschlusskompetenzen durch einen Beschluss ein Ausschluss von § 14 Nr. 4 2. Halbsatz WEG nicht möglich ist (OLG Düsseldorf FG Brax 2006, 104). Hier liegt jedoch kein abändernder Beschluss vor, sondern eine Vereinbarung in der Teilungserklärung. Auch ein solcher vollständiger Ausschluss ist rechtlich möglich. Es können durch Vereinbarung bestimmte gesetzliche Regelungen die nicht unabdingbar sind, jederzeit abgeändert werden. Es liegt auch darin kein Verstoß gegen Art. 13 oder 14 Grundgesetz, da sämtliche Miteigentümer aufgrund der Teilungserklärung ihre Zustimmung zu dieser Vereinbarung bereits abgegeben haben. Der in § 5 Nr. 6 der Gemeinschaftsordnung geregelte Ausschluss der Entschädigung im Falle von § 14 Nr. 4 2. Halbsatz WEG ist deshalb wirksam erfolgt, so dass die Wohnungseigentümergemeinschaft keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Eigentümern … hatten“.

17
Das Landgericht München I hat in der zitierten Entscheidung ausgeführt:

„Ansprüche gem. § 14 Nr. 4 WEG wurden jedoch durch § 5 Ziffer 6 Satz 3 der Teilungserklärung wirksam abbedungen. … (3.2.5) Ansprüche gem. § 14 Nr. 4 WEG können auch durch Vereinbarung ausgeschlossen werden (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 14 Rn. 77). Auch ein vollständiger Ausschluss dieser

Ansprüche verstößt nicht gegen zwingendes Recht, insbesondere nicht gegen Art. 13, 14 GG. Es handelt sich nicht um einen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich des Sondereigentums.

§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG räumt den Wohnungseigentümern das Recht ein von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Regelungen zu treffen. Hierbei können im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsspielraums sowohl die sich aus § 13 WEG ergebenden Rechte der Wohnungseigentümer eingeschränkt als auch die Pflichten aus § 14 WEG erweitert werden. Da an einer derartigen Vereinbarung alle Wohnungseigentümer mitwirken müssen, ist die Grenze dieses Selbstorganisationsrechts grundsätzlich erst dann überschritten, wenn die getroffenen Regelungen gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) oder die guten Sitten (§ 138 BGB) verstößt. Die Regelungen des § 14 WEG sind mangels anderweitiger Bestimmung grundsätzlich abdingbar.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Erwägungen erscheint auch ein vollständiger Ausschluss eines verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruchs, der alle Wohnungseigentümer gleichmäßig betrifft, als zulässig. Ein schwerwiegender Eingriff in elementare Mitgliedschaftsrechte ist hiermit nicht verbunden…“

18
3. An dieser Rechtslage hat sich durch das Wohnungseigentumsgesetz in der seit dem 01.12.2020 gültigen Fassung nichts geändert.

19
Wie die Beklagte zutreffend ausführt, gewährt auch der „neue“ § 14 Abs. 3 WEG trotz der etwas geänderten Formulierung des Gesetzeswortlauts einen dogmatisch als Aufopferungsanspruch einzustufenden verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruch zugunsten eines Sondereigentümers für duldungspflichtige Einwirkungen, d.h. so wie bei § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG a.F. kann ein Sondereigentümer gemäß § 14 Abs. 3 WEG n.F. für eine zu duldende Einwirkung den ihm hierdurch entstehenden Schaden ersetzt verlangen. Der bis zum 30.11.2020 geltende § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG a.F. ist also von dem seit dem 01.12.2020 geltenden § 14 Abs. 3 WEG n.F. mitumfasst. Dies führt dazu, dass der in § 5 Ziffer 6 der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Ausschluss von Schadensersatzansprüchen im Sinne von § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG a.F. auch für den seit dem 01.12.2020 geltenden § 14 Abs. 3 WEG n.F. gilt.

20
Auch in der Kommentarliteratur wird unter Verweis auf die zitiertete Rechtsprechung vertreten, dass der seit dem 01.12.2020 geltende § 14 Abs. 3 WEG im Wege der Vereinbarung, d.h. durch eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung gänzlich ausgeschlossen werden kann (vgl. MüKo BGB/Scheller, WEG, 9. Aufl. 2023, § 14 Rn. 50; Hügel/Elzer WEG, 3. Aufl. 2021, § 14 Rn. 2).

21
Die Klage erweist sich daher im Ergebnis unabhängig von der Frage der Aktivlegitimation des Klägers als unbegründet.

II.

22
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 2 ZPO und die Streitwertfestsetzung auf § 3 ZPO.