

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0171]

Ein Selbständiges Beweisverfahren darf ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung eingeleitet werden

Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gegen die übrigen Wohnungseigentümer setzt nicht voraus, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den behaupteten Mängeln bemüht hat.

BGH, Beschluss vom 14.03.2018, V ZB 131/17

Der Fall:

Auf einer Eigentümerversammlung wurde der Antrag, den Bauträger wegen etwaiger Mängel des Dachgeschossausbaus in Anspruch zu nehmen, abgelehnt. Der Antrag, ein Gutachten zu Schallschutzmängeln einzuholen, wurde nicht zur Abstimmung gebracht. Nunmehr begehren die Antragsteller im Wege eines selbständigen Beweisverfahrens die sachverständige Feststellung von Mängeln des Trittschallschutzes gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, um diese sodann gegebenenfalls auf Beseitigung von Mängeln in Anspruch zu nehmen.

Das Problem:

Für die Beschlussfassung über Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ist primär die Versammlung der Wohnungseigentümer zuständig (§ 21 Abs. 1 und 3, § 23 Abs. 1 WEG). Daher fehlt der auf Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung gerichteten Leistungsklage eines Wohnungseigentümers das Rechtsschutzbedürfnis, wenn dieser sich vor Anrufung des Gerichts nicht um die Beschlussfassung der Versammlung

bemüht (Vorbefassungsgebot). Umstritten war, ob dieser Vorbefassungsgrundsatz auch für die Einleitung eines Beweisverfahrens gilt.

Die Entscheidung des BGH:

Das Vorbefassungsgebot gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird, so dass die Befassung der Versammlung eine unnötige Förmerei wäre.

Zwar entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, vor der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen deren erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand zu ermitteln.

Ein Antrag auf gerichtliche Beweiserhebung in dem Verfahren nach den §§ 485 ff. ZPO erschöpft sich aber weder in der Vorbereitung einer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme noch wird durch das Beweisverfahren die Entscheidung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über das „Ob“ und das „Wie“ der Durchführung der Maßnahme vorweggenommen.

Das selbständige Beweisverfahren gewährleistet wegen der Auswahl des Sachverständigen durch das Gericht eine höhere Chance auf Akzeptanz des Beweisergebnisses, als dies bei einem durch eine Partei vorgeschlagenen und deshalb oftmals als parteiisch erachteten Sachverständigen der Fall wäre.

Die Anwendung des Vorbefassungsgebots ist auch nicht zur Wahrung der vorrangigen Zuständigkeit der Versammlung der Wohnungseigentümer erforderlich. Mit der Durchführung des Beweisverfahrens wird die Entscheidungsbefugnis der

Wohnungseigentümer hinsichtlich der Maßnahme selbst nicht beeinträchtigt, da eine gerichtliche Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Durchführung der Mangelbeseitigung nicht ergeht. Ebenso wenig wird die Befugnis der Wohnungseigentümer beeinträchtigt, über die Art und Weise der Vorbereitung etwaiger Maßnahmen zu beschließen. Es ist ihnen unbenommen, die Maßnahmen durch Einholung eines weiteren Gutachtens vorzubereiten oder von einer solchen weiteren Vorbereitung abzusehen.

Praxis-Tipp:

Beachte: Für die spätere, vom Wohnungseigentümer erhobene Leistungsklage nach § 21 Abs. 4 WEG - auch nach Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens (dort spart der Alleingang den übrigen Eigentümern meist nur Kosten) – ist das Vorbefassungsgebot zu beachten. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht