

*Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld\**

## **Störungen und Schäden beim Leben in einer Wohnungseigentümergeinschaft\*\***

*In einer Wohnungseigentümergeinschaft kann das Zusammenleben von Eigentümern und Mietern zu Störungen und Schäden führen. Der folgende Beitrag will auf Grundlage aktueller BGH-Entscheidungen einen Überblick über die Rechtslage geben.*

### **I. Grundlagen**

Bevor auf die einzelnen Ansprüche eingegangen wird, sollen einige allgemeine Bemerkungen vor die Klammer gezogen werden.

#### **1. Beteiligte**

Die Beteiligten, für die sich Ansprüche ergeben oder gegen die sich Ansprüche richten können, sind zunächst die Wohnungseigentümer. Nutzen die Wohnungseigentümer ihre Einheiten allerdings nicht selbst, treten noch weitere Personen hinzu, die der BGH jüngst als Fremdnutzer bezeichnet hat<sup>1</sup>. Das sind insbesondere Mieter, aber auch dinglich zur Nutzung berechnete Nießbraucher. Beide Gruppen von Nutzern unterscheiden sich in rechtlicher Hinsicht, dass nur die Wohnungseigentümer, aber nicht die Fremdnutzer zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören und nur diese daher in einer Sonderverbindung zu den anderen Wohnungseigentümern stehen.

Durch die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft wurde die Rechtslage komplizierter. Zwar ist die rechtsfähige Gemeinschaft nicht Inhaber von Grundstück oder Sondereigentum. Das sind die Wohnungseigentümer. Die rechtsfähige Gemeinschaft soll aber die Wohnungseigentümer nicht nur repräsentieren, wenn die rechtsfähige Gemeinschaft als Inhaberin des Verwaltungsvermögens betroffen ist, § 10 Abs. 6 Satz 1, Abs. 7 WEG. Darüber hinaus sollen sie, wie es § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG bestimmt, auch Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen. Das Gesetz unterscheidet dabei in den beiden dort geregelten Fällen zwischen den sog. gemeinschaftsbezogenen Rechten und den

---

\* Der Verfasser ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht sowie Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld.

\*\* Die Nachweise in diesem Vortragsmanuskript sollen eine Orientierung ermöglichen, Vollständigkeit wird nicht angestrebt.

<sup>1</sup> BGH NJW 2015, 2968 = WuM 2015, 589.

sog. sonstigen Rechten, die die Wohnungseigentümer vergemeinschaften können. Die gemeinschaftsbezogenen Rechte kann nur die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ausüben, während die Wohnungseigentümer ungeachtet ihrer Rechtsinhaberschaft weder verfügungs- noch prozessführungsbefugt sind. Bei den sonstigen betroffenen Rechten erreichen die Wohnungseigentümer diese Wirkung durch einen sog. Vergemeinschaftungsbeschluss. Ohne diesen Beschluss sind indessen die Wohnungseigentümer aufgrund ihrer Stellung als Rechtsinhaber verfügungs- und prozessführungsbefugt.

## **2. Ansprüche**

Auf dieser Grundlage lässt sich das Programm dieses Referats beschreiben: Störungen und Schäden beim Leben in einer Wohnungseigentumsanlage lösen typischerweise drei unterschiedliche Arten von Ansprüchen aus, nämlich solche auf Schadensersatz, solche auf Beseitigung von Störungen und schließlich solche auf Duldung oder Unterlassen. Die Unterscheidung nach der Anspruchsart bestimmt die Grobgliederung dieses Beitrags unter II. – IV.

Im Hinblick auf diese Ansprüche ist jeweils danach zu fragen, wer diese Ansprüche gegen wen geltend zu machen hat. Das typische Problem der Abgrenzung, inwieweit individuell die Wohnungseigentümer oder aber die rechtsfähige Gemeinschaft zur Ausübung von Rechten berufen sind, wurde gerade bereits angesprochen. Auf Passivseite wird vor allem bei „Fehlverhalten“ von Fremdnutzern die Verantwortlichkeit zwischen Eigentümer und Fremdnutzer zu verteilen sein. Zumeist wird der Eigentümer im Verhältnis zu den anderen Eigentümern für den Fremdnutzer als Erfüllungsgehilfe, § 278 Fall 2 BGB, einzustehen haben. Für die Eigentümer stellt sich vielfach aber die Frage, ob sie überhaupt über das Eck des Miteigentümers gehen müssen oder nicht vielmehr direkt auf den (sich fehlverhaltenden) Fremdnutzer zugreifen können.

Schließlich sollen Verjährungsfragen berührt werden: Wie weit reichen Spezialverjährungsregelungen, auf wen ist für den Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist abzustellen und welche Ansprüche sind quasi unverjährbar?

## **II. Schadensersatzansprüche**

Begonnen wird mit den Schadensersatzansprüchen:

### **1. Ausübungsberechtigung**

Beruhend auf einer Schädigung der Wohnungseigentumsanlage stellt sich die angesprochene Frage nach der Abgrenzung der Ausübungsberechtigung von Wohnungseigentümern oder rechtsfähiger Gemeinschaft.

Keine Probleme stellen sich, soweit nur das Sondereigentum geschädigt ist, dann ist der jeweils betroffene Wohnungseigentümer als Sondereigentümer nicht nur Rechtsinhaber, sondern auch verfügungs- und prozessführungsbefugt. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG steht nicht entgegen, weil der Ersatzanspruch keinerlei Gemeinschaftsbezug aufweist. Die Geltendmachung durch die rechtsfähige Gemeinschaft würde keine Erleichterungen bringen.

Anders liegt es bei einer Schädigung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anspruch steht dann in der Regel allen Eigentümern zu. Zwar berechtigt § 1011 BGB jeden einzelnen Eigentümer, der einer bloßen Miteigentümergeinschaft angehört, zur Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs. Für das Wohnungseigentumsrecht ordnet der BGH den Anspruch aber zutreffend als gemeinschaftsbezogenes Recht nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG ein, das nur von der rechtsfähigen Gemeinschaft geltend zu machen ist.<sup>2</sup> Denn die Geltendmachung und Verwendung des Schadensersatzanspruchs ist Bestandteil einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Folglich ist die Einzelklage eines einzelnen Eigentümers mangels Prozessführungsbefugnis unzulässig. Das gilt nicht nur, wenn der Eigentümer Leistung eines bestimmten Schadensersatzes an sich verlangt, sondern auch schon, wenn der einzelne Eigentümer – wie im Fall des BGH – nur Feststellung der Schadensersatzpflicht des Schädigers begehrt.

## **2. Tatbestände**

Als Tatbestände, aus denen eine Verpflichtung zum Schadensersatz folgen kann, kommen freilich die typischen Tatbestände in Betracht, die wie § 823 Abs. 1 BGB und § 280 BGB an ein Verschulden des Schädigers anknüpfen.

Spezifische Fragen werfen im hiesigen Kontext indessen Aufopferungsansprüche auf, wie sie speziell in § 14 Nr. 4 Halbs. 2 WEG und allgemein in § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB geregelt sind. Die wohnungseigentumsrechtliche Regelung bestimmt nach BGH abschließend Aufopferungsansprüche eines einzelnen Eigentümers gegen die anderen Eigentümer wegen Beeinträchtigungen, die auf dem gemeinschaftlichen Eigentum beruhen. Dieser

---

<sup>2</sup> BGH NJW 2014, 1090.

Aufopferungsanspruch ist Spiegelbild zu der ebenfalls in § 14 Nr. 4 WEG geregelten Duldungspflicht: Der Eigentümer hat Beeinträchtigungen des Sondereigentums zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden. Schäden, die darauf beruhen, kann er ersetzt verlangen. Wird das Sondereigentum jedoch schlicht deswegen geschädigt, weil das gemeinschaftliche Eigentum defekt ist, etwa deswegen Wasser in das Sondereigentum eindringt, ist kein Aufopferungsanspruch gegeben.<sup>3</sup> Ein Anspruch gegen die anderen Eigentümer kommt nur bei schuldhafter Pflichtverletzung in Betracht, etwa wenn sie schuldhaft ihre Pflicht zur Mitwirkung an der ordnungsmäßigen Instandsetzung verletzt haben.<sup>4</sup>

Anders wertet der BGH, wenn die Schädigung aus dem Bereich des Sondereigentums herrührt. Dann hält der BGH die zwischen Grundstücksnachbarn geltende Regelung des § 906 BGB für entsprechend anwendbar.<sup>5</sup> Der geschädigte Wohnungseigentümer kann daher Ersatzansprüche geltend machen, auch wenn die Schädigung dem Verursacher nicht vorzuwerfen ist. In Übereinstimmung mit dem Wortlaut des § 906 Abs. 2 BGB richtet sich der Anspruch nicht gegen den Sondereigentümer, sondern gegen den Nutzer des Sondereigentums, mithin – wie im Fall des BGH – ggf. auch gegen den Mieter. Im Fall des BGH löste sich in einem vom Mieter einer Teileigentumseinheit betriebenen ambulanten Operationszentrum eine Schlauchverbindung. Daher trat Wasser aus, das den Betrieb der unter diesem Operationszentrum gelegenen Arztpraxis für eine Zeit ausschloss. Der Mieter hatte den daraus erwachsenden Schaden zu ersetzen.

### **3. Verjährung**

Eine spezifische Verjährungsfrage wirft § 548 Abs. 1 BGB auf. Hat der Mieter dem Vermieter die Mietsache zurückgegeben, muss er nur sechs Monate die Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache durch den Vermieter fürchten. Angesichts des Bereinigungszwecks von § 548 Abs. 1 BGB ist anerkannt, dass nicht nur mietvertragliche, sondern auch konkurrierende deliktische Ansprüche von dieser kurzen Verjährung erfasst werden.

---

<sup>3</sup> BGHZ 185, 371 = BGH NJW 2010, 2347 = WuM 2010, 442.

<sup>4</sup> Dazu BGHZ 202, 375 = BGH NJW 2015, 613 = WuM 2015, 43.

<sup>5</sup> BGHZ 198, 327 = BGH NJW 2014, 458 = WuM 2013, 760.

Befindet sich die vermietete Einheit in einer Wohnungseigentumsanlage, beschränkt sich das Mietverhältnis nicht auf das Sondereigentum, sondern erstreckt sich auch das Gemeinschaftseigentum, etwa das Treppenhaus. Daher stellt sich die Frage, ob ein etwaiger deliktischer Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer wegen Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen den Mieter auch der kurzen Verjährung des § 548 Abs.1 BGB unterliegt. Der BGH verneint das und hat die erst nach mehr als sechs Monaten erhobene Schadensersatzklage gegen den Mieter nicht wegen Verjährung abgewiesen, die beim Auszug verursachten Schäden am Fahrstuhl zu ersetzen.<sup>6</sup> Für dieses Ergebnis spricht maßgeblich, dass die Eigentümer keine Sonderverbindung mit dem Mieter eingegangen sind, an das die Verkürzung der Verjährung anknüpft. Freilich wird so in Kauf genommen, dass der Schutz des Mieters erheblich reduziert ist.

### **III. Beseitigungsansprüche**

Ansprüchen auf Beseitigung baulicher Maßnahmen oder anderer Einrichtungen kommt in Wohnungseigentumsanlagen ebenfalls eine hohe Bedeutung zu.

#### **1. Individuelle Geltendmachung**

Im Unterschied zu den Schadensersatzansprüchen handelt es sich bei den Beseitigungsansprüchen nicht um gemeinschaftsbezogene Ansprüche nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG, die nur von der rechtsfähigen Gemeinschaft geltend gemacht werden können. Denn der Beseitigungsanspruch zielt nur auf die Wiederherstellung des ordnungsmäßigen Zustands durch den Störer, während beim Schadensersatzanspruch die Eigentümer darüber befinden müssen, wie sie mit der im Wege des Schadensersatzes erlangten Leistung umgehen.

Infolgedessen bedarf es zur Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen keines koordinierten Vorgehens durch die rechtsfähige Gemeinschaft. Vielmehr kann jeder einzelne Eigentümer einen etwaigen Beseitigungsanspruch geltend machen. Unlängst hatte etwa der BGH über die Klage eines Eigentümers aus einer Reihenhause-WEG-Anlage zu befinden, der seinen Nachbarn auf Beseitigung einer eigenmächtig installierten Terrassenüberdachung in Anspruch nahm.<sup>7</sup> Der BGH bejahte diesen Anspruch, weil er in der Installation schon deswegen einen nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmenden Nachteil erkannte, weil etwaige Instandhaltungsmaßnahmen angesichts der Terrassenüberdachung sich verteuern würden. Ein

---

<sup>6</sup> BGH NJW 2011, 2717 = WuM 2011, 509.

solcher Nachteil könne nicht dadurch ausgeglichen werden, dass der bauende Eigentümer finanziellen Ausgleich anbietet. Ein solcher Ausgleich könne nur die anderen Eigentümer dazu bewegen, die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung zur baulichen Maßnahme zu erteilen.

## **2. Geltendmachung durch die Eigentümergemeinschaft**

Die Betroffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums und die darauf beruhenden gleichgerichteten Ansprüche der Wohnungseigentümer rechtfertigen es allerdings, diese als sonstige Ansprüche des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG einzuordnen. Daher können die Wohnungseigentümer durch Beschluss in der Eigentümerversammlung die Geltendmachung der Beseitigungsansprüche vergemeinschaften, so dass nur noch die rechtsfähige Gemeinschaft verfügungs- und prozessführungsbefugt ist.

Bei der Formulierung des Beschlusses muss diese Funktion des Beschlusses zum Ausdruck kommen. Die Eigentümer befinden durch den Beschluss nicht über die Beseitigungspflicht. Ein solcher Beschluss, einen Eigentümer durch Beschluss zu einem bestimmten Handeln zu verpflichten, wäre nichtig,<sup>8</sup> weil es den Eigentümern insoweit an Beschlusskompetenz fehlt<sup>9</sup>. Richtiger Beschlussgegenstand ist hingegen, auf Grundlage von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG den Verwalter zu ermächtigen, die Beseitigungsansprüche mit einem zu bezeichnenden Inhalt gegen einen zu bezeichnenden Eigentümer geltend zu machen. Auf die dann zu erhebende Klage der Gemeinschaft hat das Gericht darüber zu entscheiden, ob die Beseitigungspflicht tatsächlich besteht.

Durch einen solchen Beschluss verliert der einzelne Eigentümer seine Klagebefugnis.<sup>10</sup> Er ist blockiert, auch wenn die rechtsfähige Gemeinschaft zunächst untätig bleibt. Er kann nur seinen Anspruch gegen die anderen Eigentümer auf Mitwirkung an der ordnungsmäßigen Verwaltung durchsetzen. Ggf. muss er den Beschluss, Beseitigungsklage zu erheben, vom WEG-Gericht ersetzen lassen, § 21 Abs. 4 u. 8 WEG.

---

<sup>7</sup> BGH NJW 2014, 1090.

<sup>8</sup> BGH NJW 2011, 1221 = WuM 2011, 251, Rn. 15; vgl. auch BGH NJW 2012, 1724 = WuM 2012, 398, Rn. 11.

<sup>9</sup> Zur Nichtigkeit als Folge fehlender Beschlusskompetenz grundlegend BGHZ 145, 158 = BGH NJW 2000, 3500 = WuM 2000, 620.

<sup>10</sup> BGHZ 203, 327 = NJW 2015, 1020 = WuM 2015, 178.

### **3. Verjährung der Beseitigungsansprüche**

Die Beseitigungsansprüche unterliegen der regelmäßigen dreijährigen Ultimoverjährung der §§ 195, 199 BGB. Für die subjektiven Voraussetzungen an den Verjährungsbeginn ist grundsätzlich auf die Anspruchsinhaber und damit auf die Eigentümer abzustellen. Die parallelen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer können also zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten verjähren.

Den Eigentümern lässt sich grundsätzlich auch ein etwaiges Wissen des Verwalters nicht zurechnen, weil dieser nicht in die Durchsetzung der individuell bestehenden Beseitigungsansprüche eingebunden ist.<sup>11</sup> Abweichendes gilt allerdings, sobald die Gemeinschaft die Ansprüche durch Beschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat. Dann vermag die Kenntnis des Verwalters, der Vertreter der verfügungsbefugten rechtsfähigen Gemeinschaft ist, den Lauf der Verjährung auszulösen. Jedoch kann aufgrund der Verwalterkenntnis der Lauf der Verjährung frühestens mit dem Vergemeinschaftungsbeschluss beginnen, eine Rückwirkung auf den Zeitpunkt, zu dem der Verwalter die Kenntnis erlangt hat, ist indessen abzulehnen.<sup>12</sup>

### **4. Beseitigung als ordnungsmäßige Verwaltung**

Die Beseitigung des störenden Zustands braucht allerdings nicht durch den Störer erfolgen. Die Störungsbeseitigung wird regelmäßig auch eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs.3 WEG sein. Daher kann die Gemeinschaft selbst auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses den störenden Zustand beseitigen lassen.

Besonderes Augenmerk verdient dann die Frage, wer die Kosten eines etwaigen Rückbaus als Maßnahme der Störungsbeseitigung zu tragen hat. Grundsätzlich tragen die Eigentümer auf Grundlage von § 16 Abs. 2 WEG die Kosten von Baumaßnahmen gemeinschaftlich nach Miteigentumsanteilen. Eine abweichende spezielle Kostentragungspflicht des störenden Eigentümers lässt sich aber aus § 16 Abs. 6 WEG gewinnen. Nach dieser Bestimmung tragen nur solche Eigentümer die Kosten und Folgekosten einer Baumaßnahme, die dieser Maßnahme zugestimmt haben. Dem Schwarzbau haben die anderen Eigentümer aber gerade nicht zugestimmt, so dass nicht sie, sondern nur der Schwarzbauer selbst an den Kosten zu beteiligen ist.

---

<sup>11</sup> BGH NJW 2014, 2861 = WuM 2014, 683.

Diesem Weg der Störungsbeseitigung kommt besondere Bedeutung zu, wenn der zivilrechtliche Beseitigungsanspruch bereits verjährt ist. Die Verjährung schließt diesen Weg der ordnungsmäßigen Verwaltung hingegen nicht aus. Denn der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.<sup>13</sup>

#### **IV. Duldung und Unterlassung**

Schließlich sollen Ansprüche auf Duldung und Unterlassung betrachtet werden.

##### **1. Duldungspflicht bei Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum**

Will die Wohnungseigentümergeinschaft bauliche Maßnahmen durchführen, muss sie sich über die Voraussetzungen klar werden, unter denen die Nutzer diese Maßnahmen zu dulden haben.

Die Duldungspflicht der Wohnungseigentümer beruht auf dem Beschluss über die bauliche Maßnahme. Zu deren Durchführung hat der Eigentümer auch Beeinträchtigungen seines Sondereigentums nach Maßgabe von § 14 Nr. 4 Halbs. 1 WEG hinzunehmen.

Den Mieter treffen Duldungspflichten gegenüber dem Vermieter im Hinblick auf Instandsetzungsmaßnahmen nach § 555a BGB, im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen nach § 555d BGB, was in beiden Fällen insbesondere die Ankündigung der Maßnahme voraussetzt. Zwar können die Wohnungseigentümer von vermietenden Eigentümern verlangen, die Duldungspflichten der Mieter auszulösen und ggf. durchzusetzen. Dann hat die Gemeinschaft als Bauherrin die Anspruchsdurchsetzung freilich nicht in der Hand und es verbleiben die Fragen: Kündigt der Vermieter zutreffend an, setzt der vermietende Eigentümer die Ansprüche rechtzeitig durch, wer darf einen etwaigen Duldungstitel durchsetzen?

Zu erwägen ist daher, dass die rechtsfähige Gemeinschaft als Bauherrin die Duldungsansprüche selbst gegen einen etwaigen Mieter durchsetzt. Eigene Ansprüche der Gemeinschaft bestehen freilich nicht. Als gemeinschaftsbezogener und daher von der Gemeinschaft geltend zu machender Duldungsanspruch kommt zwar § 14 Nr. 4 WEG in Betracht. Dieser Anspruch richtet sich aber nur gegen Wohnungseigentümer, nicht gegen Fremdnutzer wie Mieter oder Nießbraucher.<sup>14</sup> Die Wohnungseigentümer können aber

---

<sup>12</sup> BGH NJW 2014, 2861 = WuM 2014, 683.

<sup>13</sup> BGH NZM 2012, 508 = WuM 2012, 397.

<sup>14</sup> BGH NJW 2015, 2968 = WuM 2015, 589, Rn. 12.



Duldungsansprüche vergemeinschaften. Vorzugswürdig ist es, die Ansprüche der Vermieter gegen die Mieter aus §§ 555a, 555e BGB zu vergemeinschaften.<sup>15</sup> Der BGH tendiert indessen in einem obiter dictum dahin, einen Anspruch aus § 1004 BGB anzunehmen.<sup>16</sup> Jedoch stellt das bloße Weiterwohnen wohl kein störendes Verhalten dar. Grundsätzlich ist der Mieter dazu aufgrund des Mietvertrags berechtigt. Die Grenzen bestimmen aber §§ 555a, 555d BGB. Diese Ansprüche sind daher zu vergemeinschaften, obwohl sie nur für einzelne, nämlich die vermietenden Eigentümer bestehen. Den Gemeinschaftsbezug tragen diese Ansprüche aber in sich, weil sie das Verhältnis zwischen allen Eigentümern und Mieter über die Zulässigkeit der Baumaßnahme speziell ausprägen.

## **2. Nutzungsregelungen**

Nutzungsregelungen können unter den Eigentümern sowohl durch Vereinbarung, aber auch durch Beschluss nach § 15 WEG getroffen werden. Widersprechen solche Regelungen ordnungsmäßiger Verwaltung, sind sie gleichwohl verbindlich, solange nicht ein entsprechender Beschluss vom Gericht auf Anfechtungsklage für unwirksam erklärt wird.

Eine solche Nutzungsregelung wirkt sich nach herrschender Auffassung auch auf das Verhältnis zum Mieter aus.<sup>17</sup> Zwar mag der Vermieter dem Mieter im Mietvertrag eine weitergehende Nutzung (Tierhaltung) versprochen haben. Widerspricht diese Nutzung aber dem, was der Vermieter im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern darf (Tierhaltungsverbot unter den Eigentümern), kann sich der Mieter gegenüber den übrigen Eigentümern nicht auf diese nur relative mietvertragliche Erlaubnis berufen. Denn das Eigentum steht den Eigentümern gemeinschaftlich zu, und diese können grundsätzlich jede Nutzung untersagen, die sie nicht erlaubt haben.

## **3. Verjährung von Unterlassungsansprüchen**

Im Hinblick auf die Verjährung von Unterlassungsansprüchen ist an jede einzelne Störungshandlung anzuknüpfen. Bei einer fortdauernden Störung, etwa durch eine zweckwidrige Nutzung eines Sondereigentums oder der verbotenen Tierhaltung, beginnt die

---

<sup>15</sup> *Lehmann-Richter*, WuM 2013, 82.

<sup>16</sup> BGH NJW 2015, 2968 = WuM 2015, 589, Rn. 12.

<sup>17</sup> Etwa *Jacoby*, ZWE 2012, 70 sowie *ders.*, ZMR 2012, 669 jeweils mwN; vgl. ferner die bereits zitierte Entscheidung BGH NJW 2015, 2968 = WuM 2015, 589, Rn. 12 zu § 1004 BGB.

Verjährung nicht mit der Störung, sondern die Verjährung beginnt jederzeit während der Störung wieder neu, so dass eine Verjährung ausgeschlossen ist.<sup>18</sup>

## V. Zusammenfassung

Statt einer Wiederholung der einzelnen Aussagen, sollen abschließend die Leitsätze maßgeblicher bereits zitierter BGH-Entscheidungen zusammengestellt werden:

**1. BGH NJW 2014, 1090:** Schadenersatzansprüche, die auf die Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einheitlich geltend zu machen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 WEG.

**2. BGHZ 198, 327 = BGH NJW 2014, 458 = WuM 2013, 760:** Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zustehen.

**3. BGHZ 185, 371 = BGH NJW 2010, 2347 = WuM 2010, 442:** Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 BGB zu.

**4. BGH NJW 2011, 2717 = WuM 2011, 509:** Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.

**5. BGH NJW 2011, 1221 = WuM 2011, 251, Rn. 15:** Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen. Dies gilt insbesondere, wenn es um die Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung geht.

**6. BGHZ 203, 327 = NJW 2015, 1020 = WuM 2015, 178:** Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder

---

<sup>18</sup> BGH NZM 2015, 495 = WuM 2015, 446.

Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

**7. BGH NJW 2014, 2861 = WuM 2014, 683:** Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche als eigene Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB entsprechend § 166 BGB nur zugerechnet werden, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat. Die Zurechnung der Kenntnis des Verwalters wirkt im Fall des § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG nicht auf den Zeitpunkt der Kenntniserlangung zurück.

**8. BGH NZM 2015, 495 = WuM 2015, 446:** Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.