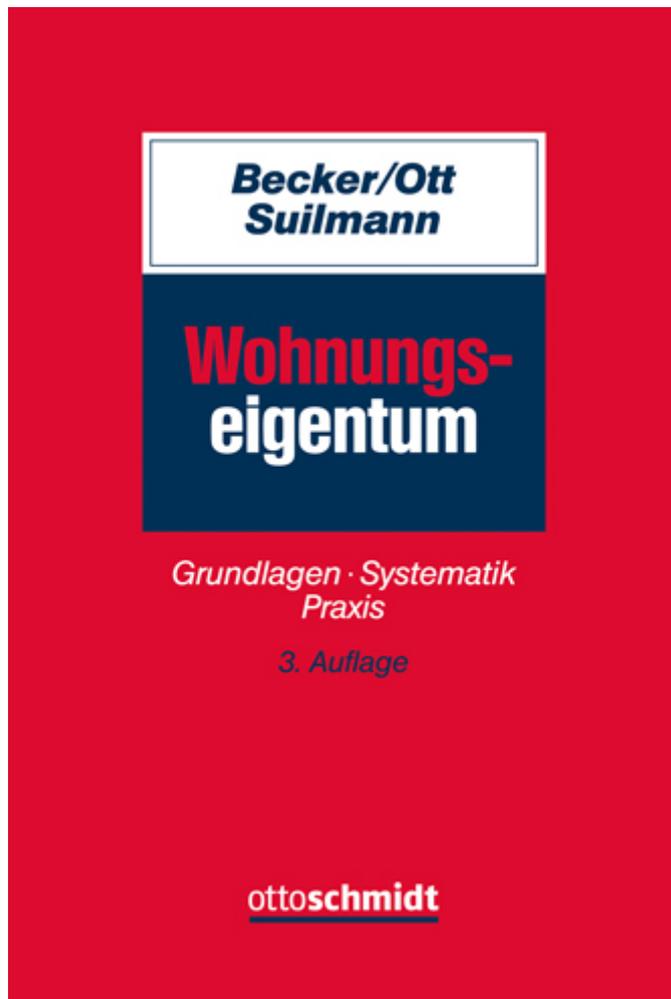


Leseprobe zu



Becker/Ott/Suilmann

Wohnungseigentum

Grundlagen, Systematik, Praxis

3. neu bearbeitete Auflage, 2015, 443 Seiten, broschiert, Monographie / Praxisbuch / Ratgeber, 16 x 24cm

ISBN 978-3-504-45046-5

59,80 €

bestehende Pflicht, Rauchwarnmelder zu installieren.¹ Soweit die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem jeweiligen Landesrecht und der örtlichen Gebührensatzung für grundstücksbezogene Benutzungsgebühren (Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung) als Gesamtschuldner haften, hat die Gemeinschaft die Schuld aus den Mitteln ihres Verwaltungsvermögens zu erfüllen. Nach dem Wortlaut des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG („zu erfüllen sind“) besteht kein Entscheidungsermessen, ob die Pflicht durch die Gemeinschaft erfüllt werden soll.² Siehe dazu näher Rz. 225.

V. Haftungsverfassung der Gemeinschaft

1. Haftung der Gemeinschaft

- 214 Die soeben behandelten Fragen betreffen bereits die Haftungsverfassung der Gemeinschaft. Als Träger von Rechten und Pflichten haftet die Gemeinschaft für alle Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums für sie kraft Gesetzes oder durch Rechtsgeschäft begründet werden. Wird die Gemeinschaft als Rechtssubjekt beim Abschluss von Verträgen in Angelegenheiten der Verwaltung verpflichtet, so hat die Gemeinschaft als Vertragspartei unmittelbar für die Verbindlichkeit einzustehen. Die Haftungsverfassung der nunmehr rechtsfähigen Gemeinschaft unterscheidet erheblich von der früheren Rechtslage, wonach die Wohnungseigentümer persönlich als Gesamtschuldner für Verbindlichkeiten eintreten mussten.

Beispiel:

Eine Gemeinschaft, bestehend aus den sechs Wohnungseigentümern A bis F, schuldet einem Unternehmer eine Vergütung von 30000 Euro für die Sanierung der Außenfassade. – Nach alter Rechtslage konnte der Unternehmer nach seiner Wahl jeden einzelnen Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner in voller Höhe auf Zahlung in Anspruch nehmen. Der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer konnte im Innenverhältnis bei den anderen Wohnungseigentümern anteilig nach Maßgabe des Kostenverteilungsschlüssels Rückgriff nehmen. – Nunmehr ist die rechtsfähige Gemeinschaft als Vertragspartnerin anzusehen, so dass diese dem Unternehmer die vereinbarte Vergütung schuldet.

- 215 Für die in ihrem Namen begründeten Verwaltungsschulden haftet die Gemeinschaft mit ihrem Verwaltungsvermögen. Um die **Zwangsvollstreckung** in das Verwaltungsvermögen durchführen zu können, muss der Gläubiger zunächst einen Titel gegen die rechtsfähige Gemeinschaft erwirken.
- 216 Leistet die Gemeinschaft auf eine titulierte Forderung nicht, so kann der Gläubiger im Verfahren nach §§ 807, 899 ff. ZPO die Vorlage eines Ver-

1 Vgl. BGH, Urt. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11, MDR 2013, 835 = MietRB 2013, 241 = ZWE 2013, 358 (359).

2 BGH, Urt. v. 14.2.2014 – V ZR 100/13, MDR 2014, 397 = MietRB 2014, 103 = ZWE 2014, 165 (166).

mögensverzeichnisses durchsetzen.¹ Anschließend kann er etwa das Tagessguthaben des Gemeinschaftskontos oder Forderungen der Gemeinschaft, insbesondere Beitragsforderungen gegen Wohnungseigentümer pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen.

2. Außenhaftung der Wohnungseigentümer

a) Haftung als Teilschuldner

Ein Gläubiger der Gemeinschaft kann auch die einzelnen Wohnungseigentümer persönlich in Anspruch nehmen. Für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haften sie dem Gläubiger gegenüber jedoch nur anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG). Es handelt sich um eine unmittelbare und primäre Haftung. Der Gläubiger kann die Wohnungseigentümer als Teilschuldner also neben oder anstelle der Gemeinschaft in Anspruch nehmen, ohne vorher die Gemeinschaft verklagen zu müssen. Damit es zu keiner doppelten Befriedigung des Gläubigers kommt, ist die Haftung der Wohnungseigentümer akzessorisch ausgestaltet. Akzessorietät bedeutet, dass Gemeinschaftsschuld und Haftung der Wohnungseigentümer wechselseitig voneinander abhängig sind. Tilgt die Gemeinschaft die Schuld, so erlischt die Haftung der Wohnungseigentümer. Umgekehrt wird die Gemeinschaft von ihrer Schuld befreit, soweit ein Wohnungseigentümer seinen Haftungsanteil an den Gläubiger leistet.² 217

Beispiel:

Geht man in dem oben genannten Beispiel davon aus, dass den Wohnungseigentümern das Miteigentum zu gleichen Teilen zusteht, so haftet jeder der sechs Eigentümer für die Werklohnforderung des Unternehmers i.H.v. 30000 Euro mit einem Betrag von 5000 Euro. Zahlt einer der Wohnungseigentümer diesen Betrag, so kann der Unternehmer von der Gemeinschaft lediglich noch die Zahlung von 25000 Euro verlangen.

Der Umfang der teilschuldnerischen Außenhaftung bestimmt sich zwingend nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile. Da es um das Verhältnis zu den Gläubigern der Gemeinschaft und nicht um das Gemeinschaftsverhältnis geht, können die Wohnungseigentümer untereinander keine von § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG abweichenden Vereinbarungen über ihre Haftung treffen. Die Modalitäten der Haftung können lediglich durch Vertrag mit dem jeweiligen Gläubiger geregelt werden. Durch Vertrag mit dem Gläubiger kann die Gemeinschaft etwa die Haftung auf das Verwaltungsvermögen beschränken. Der Vertrag wirkt zugunsten der Wohnungseigentümer, so dass ihre persönliche Haftung gegenüber diesem Gläubiger ausgeschlossen ist. Umgekehrt kann der Gläubiger nicht auf den Zugriff auf das Verwaltungsvermögen verzichten, sich zugleich aber die persönliche Inanspruchnahme der Wohnungs- 218

1 BGH, Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, MDR 2005, 1156 = NotBZ 2005, 327 = ZWE 2005, 422 (433) = MietRB 2005, 232.

2 *Derleder/Fausser*, ZWE 2007, 2 (5).

eigentümer vorbehalten. Ein derartiger Erlassvertrag zu Lasten Dritter ist ohne die Zustimmung der Wohnungseigentümer unwirksam.¹

b) Haftung bei Eigentümerwechsel

- 219 Die anteilige Haftung des Wohnungseigentümers besteht für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die „während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden sind oder während dieses Zeitraums fällig werden“ (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG). Maßgeblich ist der Bestand der Verbindlichkeiten, die nach dem Eigentumserwerb für die Gemeinschaft entstehen oder fällig werden. Beim Erwerb in der Zwangsversteigerung ist der Zeitpunkt des Zuschlags maßgeblich; bei rechtsgeschäftlichem Erwerb kommt es in der Regel auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch an. Lediglich nach den oben genannten Grundsätzen einer „werdenden Gemeinschaft“ ist der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergeht und zugunsten des Erwerbers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen wird (s. Rz. 129).
- 220 Für die während der Zugehörigkeit zur Gemeinschaft begründeten oder fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft haftet der Wohnungseigentümer nach seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft weiter. Nach Veräußerung von Wohnungseigentum haftet der ausgeschiedene Wohnungseigentümer für die bis zu seinem Ausscheiden begründeten, aber noch nicht fälligen Verbindlichkeiten weiter, wenn diese vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig werden. Die zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers ergibt sich aus der entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 160 HGB (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a.E.). Sie hat vor allem bei Dauerschuldverhältnissen der Gemeinschaft Bedeutung.

Beispiel:

Die Gemeinschaft schließt mit einem Versorgungsunternehmen einen Wärmelieferungsvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren beginnend ab dem 1.3.2009 ab. Wohnungseigentümer A verkauft sein Wohnungseigentum an B, das am 1.5.2009 im Grundbuch auf ihn umgeschrieben wird. In diesem Fall ist die Entgeltforderung des Unternehmers bereits mit Abschluss des Vertrages vor dem Ausscheiden des A begründet, so dass A nach seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft im Verhältnis zum Unternehmen weiterhin fünf Jahre lang anteilig nach Maßgabe seines ehemaligen Miteigentumsanteils für die fällige Entgeltforderungen haftet. Daneben haftet dem Unternehmen auch der Erwerber B anteilig für Entgeltforderungen, die nach der Eigentumsumschreibung ab dem 1.5.2009 fällig werden.

c) Einwendungen und Einreden des Wohnungseigentümers

- 221 Wird ein Wohnungseigentümer wegen einer Verbindlichkeit der Gemeinschaft in Anspruch genommen, so stehen ihm alle Einwendungen und Einreden zu, die auch die Gemeinschaft (noch) geltend machen kann (§ 10

¹ Vgl. BGH, Urt. v. 20.4.1967 – II ZR 220/65, BGHZ 47, 376 (378) zur Haftung der Gesellschafter nach § 128 HGB.

Abs. 8 Satz 2 WEG). Einreden unterscheiden sich von den Einwendungen dadurch, dass der Schuldner sie geltend machen muss. Praktisch bedeutsam ist die Einrede der Verjährung (§ 214 Abs. 1 BGB). Ist etwa der Anspruch des Gläubigers gegen die Gemeinschaft verjährt, so kann der einzelne Wohnungseigentümer die Einrede der Verjährung selbständig ohne Rücksicht darauf geltend machen, ob die Gemeinschaft von ihrem Leistungsverweigerungsrecht Gebrauch gemacht hat. Hat die Gemeinschaft, etwa vertreten durch den Verwalter, selbst rechtzeitig die Verjährungseinrede erhoben, so entfällt die Haftung des Wohnungseigentümers bereits auf Grund ihrer Akzessorietät. Aus demselben Grund wirkt eine verjährungshemmende Rechtshandlung des Gläubigers auch gegen den Wohnungseigentümer.

Beispiel:

Ein Handwerker hat für die Gemeinschaft Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Erwirkt er wegen seiner Vergütungsansprüche rechtzeitig vor Ablauf der dreijährigen Verjährungsfrist die Zustellung eines Mahnbescheids an die Gemeinschaft, so wird dadurch die Verjährung auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern gehemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB). Solange die Verjährung gehemmt ist, können sich auch die Wohnungseigentümer nicht mit Erfolg auf Verjährungseinrede berufen.

Der Wohnungseigentümer kann die Befriedigung des Gläubigers auch verweigern, solange die Gemeinschaft berechtigt ist, das der Verbindlichkeit zugrunde liegende Rechtsgeschäft anzufechten oder mit einer Gegenforderung aufzurechnen. Hat die Gemeinschaft in unserem Beispiel etwa die Möglichkeit, die fällige Vergütungsforderung des Handwerkers mit einer Schadensersatzforderung wegen mangelhafter Reparaturarbeiten aufzurechnen, so kann der einzelne Wohnungseigentümer dem Gläubiger die Einrede der Aufrechenbarkeit entgegenhalten, ohne dass die Gemeinschaft die Aufrechnung zu erklären braucht. Wegen der Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit verweist § 10 Abs. 8 Satz 3 WEG ausdrücklich auf die entsprechenden Einreden eines Bürgen aus § 770 BGB. Anders als dem Bürgen steht dem haftenden Wohnungseigentümer jedoch nicht die Einrede der Vorausklage aus § 771 BGB zu. Er kann also den Gläubiger nicht darauf verweisen, sich vorrangig aus dem Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft zu befriedigen. Zudem kann der Wohnungseigentümer dem Gläubiger keine Einwendungen und Einreden entgegenhalten, die ihm persönlich gegenüber der Gemeinschaft zustehen (§ 10 Abs. 8 Satz 2 WEG a.E.).

222

Beispiel:

Die Gemeinschaft beauftragt einen Handwerker mit Reparaturarbeiten. Um die hierfür anfallenden Kosten zu decken, soll unter den Eigentümern eine Sonderumlage erhoben werden. Nach Durchführung der Arbeiten nimmt der Handwerker einzelne Wohnungseigentümer auf anteilige Zahlung der Vergütung in Anspruch. Die Eigentümer können ihm gegenüber nicht mit Erfolg einwenden, dass ihr Anteil zur Sonderumlage gegenüber der Gemeinschaft noch nicht fällig sei.

d) Haftung als Gesamtschuldner

- 223 Über die anteilige Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft hinaus kann **durch Vertrag** mit dem Gläubiger auch eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten begründet werden. Bei einer Gesamtschuld kann der Gläubiger jeden Wohnungseigentümer wegen der Forderung in voller Höhe in Anspruch nehmen (§§ 421, 427 BGB).

Beispiel:

Die Wohnungseigentümer fassen den einstimmigen Beschluss, zur Finanzierung einer Instandsetzungsmaßnahme bei einer Bank einen Kredit aufzunehmen. Die Bank macht den Abschluss eines Kreditvertrages mit der Gemeinschaft davon abhängig, dass sich sämtliche Wohnungseigentümer auch persönlich als Gesamtschuldner zur Rückzahlung des Kredits verpflichten. In diesem Fall haften die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner, wenn sich jeder Eigentümer persönlich zur Rückzahlung des Kredits in voller Höhe verpflichtet.

- 224 Zu berücksichtigen ist allerdings, dass eine gesamtschuldnerische Haftungsübernahme grundsätzlich nur auf Grund einer individuellen Vereinbarung mit den Wohnungseigentümern begründet werden kann. Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, der zum Abschluss einer solchen Vereinbarung ermächtigt, ist wegen Verstoßes gegen das Belastungsverbot unwirksam. Den einzelnen Wohnungseigentümern kann ohne ihren Willen keine gesamtschuldnerische Haftung auferlegt wird, die sie nach dem Gesetz nicht zu tragen haben. Insbesondere in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Versorgungsunternehmen kann eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer für Versorgungsentgelte nicht wirksam begründet werden.¹
- 225 Die Abgabengesetze einzelner Bundesländer sehen vor, dass **öffentliche Abgaben** (Gebühren und Beiträge) als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen und mehrere Grundstückseigentümer als Gesamtschuldner haften. Aufgrund einer entsprechenden Regelung in der Beitrags- oder Gebührensatzung kann die Behörde durch Leistungsbescheid den einzelnen Wohnungseigentümer persönlich als Gesamtschuldner auf Zahlung von grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren, etwa Wasser- und Abwassergebühren, in voller Höhe in Anspruch nehmen.² Die Erfüllung der gesamtschuldnerisch zu tragenden Abgabenschuld ist eine gemeinschaftsbezogene Pflicht i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 1 WEG, die die Gemeinschaft aus den Mitteln ih-

1 KG, Urt. v. 12.2.2008 – 27 U 36/07, MDR 2008, 967 = NotBZ 2008, 345 = MietRB 2008, 141 = ZMR 2008, 557 (558); a.A. noch KG, Urt. v. 29.9.2006 – 7 U 251/05, MietRB 2007, 94 = ZMR 2007, 67.

2 So BGH, Urt. v. 11.5.2010 – IX ZR 127/09, MDR 2010, 1083 = MietRB 2010, 327 = ZWE 2010, 364 (366) = ZfIR 2010, 696 m. Anm. *Traub*; VG Gelsenkirchen, Gerichtsbescheid v. 11.2.2014 – 13 K 1109/13, ZWE 2014, 292 (293) jeweils zu § 6 Abs. 5 KAG-NW; kritisch dazu *Becker*, ZfIR 2012, 403 (405); vgl. VG Karlsruhe, Urt. v. 30.1.2014 – 2 K 2233/13, ZWE 2014, 232 für BW (Gesamtschuld); VG Halle, Urt. v. 11.6.2013 – 4 A 281/11, ZWE 2014, 293 (294) für SA (Schuld der Gemeinschaft).

res Verwaltungsvermögens zu erfüllen hat.¹ Sie hat also den einzelnen durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer im Innenverhältnis von seiner Gesamtschuld freizustellen. Erfüllt der Wohnungseigentümer die Gesamtschuld aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft ein Erstattungsanspruch zu.² Daneben besteht ein Anspruch auf anteiligen Ausgleich im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (§ 426 Abs. 1, 2 BGB). Aufgrund der im Verhältnis der Wohnungseigentümer bestehenden Treuepflicht ist der Ausgleichsberechtigte jedoch gehalten, zunächst die erstattungspflichtige Gemeinschaft auf Zahlung in Anspruch zu nehmen. Diese hat den Betrag notfalls durch Erhebung einer Sonderumlage aufzubringen.³

3. Rückgriff des Wohnungseigentümers

Abgesehen von den seltenen Fällen einer vertraglich oder gesetzlich begründeten gesamtschuldnerischen Außenhaftung haften die Wohnungseigentümer Dritten gegenüber für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft lediglich als Teilschuldner. Wird ein Wohnungseigentümer gem. § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG von einem Gläubiger anteilig für eine Verbindlichkeit der Gemeinschaft in Anspruch genommen, kann er bei der Gemeinschaft Rückgriff nehmen. Voraussetzung für den Rückgriff ist, dass der Gemeinschaft keine Einreden gegen die Forderung zustanden, etwa ein Zurückbehaltungsrecht oder die Möglichkeit zur Aufrechnung der Forderung. Um auszuschließen, dass sich die Gemeinschaft in einem Rückgriffsprozess auf derartige Einreden beruft, sollte der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer die Schuld nur bei eindeutiger Rechtslage erfüllen. 226

Nimmt der Gläubiger einzelne Wohnungseigentümer als Teilschuldner in Anspruch, so sollten diese im Prozess der Gemeinschaft gem. §§ 74, 68 ZPO den Streit verkünden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Gemeinschaft im Falle der Verurteilung des Wohnungseigentümers im Rückgriffsprozess nicht geltend machen kann, der Rechtsstreit sei falsch entschieden.

Grundsätzlich kann der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer nur bei der Gemeinschaft Rückgriff nehmen. Der unmittelbare Regress gegen die übrigen Wohnungseigentümer ist in der Regel ausgeschlossen. Ist keine ausreichendes Verwaltungsvermögen vorhanden, so kann der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer von den übrigen Wohnungseigentümern gem. § 21 Abs. 4 WEG den Beschluss und die Einziehung einer Sonderumlage verlangen. Nur wenn die Erhebung einer Sonderumlage keinen Erfolg verspricht oder er im Wege einer Notgeschäftsführung, etwa

1 BGH, Urt. v. 14.2.2014 – V ZR 100/13, MDR 2014, 397 = MietRB 2014, 103 = ZWE 2014, 165 (166).

2 BGH, Urt. v. 14.2.2014 – V ZR 100/13, MDR 2014, 397 = MietRB 2014, 103 = ZWE 2014, 165 (167).

3 *Becker*, ZWE 2014, 14 (18).

zur Abwendung einer drohenden Versorgungssperre, die gesamte Forderung tilgt, steht dem Wohnungseigentümer unmittelbar ein Aufwendungsersatzanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu. In diesen Fällen kann der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer aber die übrigen Wohnungseigentümer jeweils nur in Höhe ihres Anteils in Anspruch nehmen, der sich gem. § 10 Abs. 8 Satz 1 und 4 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bestimmt.

Arbeitsbeispiel 5: Haftung der Wohnungseigentümer

- 227 **Sachverhalt:** Eine Gemeinschaft besteht aus zehn Wohnungseigentümern. Am gemeinschaftlichen Eigentum sind sie jeweils zu gleichen Anteilen beteiligt. Der durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft ermächtigte Verwalter schließt im Namen der Gemeinschaft mit dem Handwerker U einen Vertrag über die Instandsetzung des Daches. Die vereinbarte Vergütung beträgt 30 000 Euro. Nach Durchführung der Arbeiten verlangt U von der Gemeinschaft die Bezahlung seiner Vergütung. Das Gemeinschaftskonto weist jedoch lediglich ein Guthaben von 25 000 Euro aus. Kann U wegen der Gesamtforderung die Wohnungseigentümer persönlich in Anspruch nehmen? Können diese mit Erfolg einwenden, er solle sich wegen 25 000 Euro zunächst aus dem Gemeinschaftsvermögen befriedigen?

Lösung: U kann jeden Wohnungseigentümer anteilig nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für die Verbindlichkeit der Gemeinschaft in Anspruch nehmen (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG). Bei gleichen Miteigentumsanteilen haftet jeder der zehn Wohnungseigentümer auf Zahlung von 3 000 Euro. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht keine Einrede der Vorausklage zu, so dass sich U nicht darauf verweisen lassen muss, i.H.v. 25 000 Euro zunächst die Gemeinschaft aus ihrem Verwaltungsvermögen in Anspruch zu nehmen.

Abwandlung: U führt die Arbeiten mangelhaft aus. Kann ein Wohnungseigentümer im Falle seiner Inanspruchnahme die Zahlung verweigern mit der Begründung, die Werkleistung des U sei wegen erheblicher Mängel nicht abnahmereif?

Lösung: Ja, denn gem. § 10 Abs. 8 Satz 2 WEG stehen dem Wohnungseigentümer die Einwendungen und Einreden zu, die auch die Gemeinschaft geltend machen kann. Solange die Abnahme nicht erfolgt ist, ist der Vergütungsanspruch des U aus dem Werkvertrag mit der Gemeinschaft nicht fällig (§ 641 Abs. 1 BGB). Auch der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer kann die mangelnde Fälligkeit der Vergütung dem U entgegenhalten.

Abwandlung: U führt die Arbeiten mangelhaft aus. Gleichwohl nimmt er den Wohnungseigentümer A auf Zahlung der vollen Vergütung i.H.v. 30 000 Euro in Anspruch. A zahlt den Betrag an U. Kann A nunmehr die anderen Wohnungseigentümer unmittelbar auf Kostenerstattung in Anspruch nehmen?

Lösung: A könnte Rückgriff bei der Gemeinschaft nehmen. Allerdings hätte A dem Zahlungsverlangen des U die Mängelinrede entgegenhalten können. Unter diesen Umständen kommt ein Regressanspruch gegen die Gemeinschaft nicht in Betracht.

Übersicht 10: Haftung der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer

228

