

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0218]

Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Eigentümer

a) Dem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, steht kein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu. Das gilt auch dann, wenn die von dem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 12 f.).

b) Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese als Sondereigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen (hier: Fenstererneuerung), besteht ein solcher Anspruch nicht.

BGH, Urteil vom 14. Juni 2019
Az. V ZR 254/17

Der Fall:

Die WEG besteht aus 212 Wohnungen. Ein Wohnungseigentümer ließ im Jahre 2005 in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzen.

Bereits zuvor hatten viele Wohnungseigentümer ihre Wohnungen mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Wohnungseigentümer gingen bis zu der Entscheidung des BGH vom 2. März 2012 (V ZR 174/11, NZM 2012, 419) zu einer vergleichbaren Regelung in einer Teilungserklärung irrtümlich davon aus, jeder Wohnungseigentümer müsse die notwendige Erneuerung der Fenster

seiner Wohnung auf eigene Kosten vornehmen. Tatsächlich war dies im vorliegenden Fall aber gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer.

Der betroffene Wohnungseigentümer forderte für den Einbau der Fenster einen Betrag von 5.500 € von der WEG.

Das Problem:

Das Thema „Fenster im Bereich des Sondereigentums“ ist ständiger Begleiter in der Praxis, obwohl zwischenzeitlich viele offene Fragen höchstrichterlich geklärt worden sind.

Vor einigen Jahren hatte der BGH allerdings auch entschieden, dass bei einer eigenmächtigen Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ein Bereicherungsanspruch des Wohnungseigentümers in Betracht kommen kann, wenn die Maßnahme ohnehin hätte beschlossen oder vorgenommen werden müssen. Das gelte auch, wenn die Wohnungseigentümer, wie hier, die Teilungserklärung falsch ausgelegt hätten (BGH, 25.09.2015 – V ZR 246/14).

Die Entscheidung des BGH:

Der klagende Wohnungseigentümer kann von der WEG keine Erstattung der Kosten verlangen.

Eine abweichende Regelung hinsichtlich der Erneuerung der Fenster und der damit verbundenen Kosten enthält die Teilungserklärung nicht.

Ein Erstattungsanspruch käme also nur aus den allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 Abs. 1 BGB) oder des Bereicherungsrechts (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) in Betracht.

Diese Vorschriften können aber als Anspruchsgrundlage für den Zahlungsanspruch nicht herangezogen werden. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG ist es für den betroffenen Wohnungseigentümer zumutbar, in jedem Fall das durch das WEG vorgegebene Verfahren einzuhalten. Er kann einen Beschluss der Wohnungseigentümer über die Durchführung der erforderlichen Maßnahme herbeiführen.

Ein eigenmächtiges Vorgehen lässt das Gesetz dagegen nur ausnahmsweise unter den engen Grenzen der Notgeschäftsführung zu. Diese Voraussetzungen lagen aber hier nicht vor.

Praxis-Tipp:

Der BGH gibt seine ältere Rechtsprechung zum Bereicherungsanspruch auf, so dass Wohnungseigentümer zukünftig detaillierter prüfen sollten, ob die Teilungserklärung eine klare und eindeutige Abweichung der Zuständigkeit und Kostentragung hinsichtlich der Fenster beinhaltet.

Im Zweifel ist immer die WEG zuständig und muss die mit dem Austausch verbundenen Kosten tragen (BGH, 22.11.2013 – V ZR 46/13). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ