

Kein eigenmächtiges Handeln bei Gemeinschaftseigentum!

- Ohne Beschlussfassung keine nachträgliche Kostenerstattung -

Wohnungseigentumsrecht: Wohnungseigentümer haben im Nachhinein keinen Kostenersatzanspruch für irrtümliche Instandsetzungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums
(BGH Urteil vom 14. Juni 2019 – V ZR 254/17)

Der Fall: Der Kläger ist Teil der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft und ließ in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster durch moderne Kunststofffenster mit Dreifachisoliertglas ersetzen. Auch die anderen Wohnungseigentümer statteten zuvor ihre Wohnungen mit moderneren Kunststofffenstern aus. Dabei gingen alle Wohnungseigentümer davon aus, dass jeder selbst die Kosten für die notwendige Erneuerung der Fenster tragen müsse. Tatsächlich unterfällt dies jedoch der gemeinschaftlichen Aufgabe der WEG, da es sich bei den Fenstern um Gemeinschaftseigentum handelt. Die Klage auf Kostenerstattung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft hatte jedoch keinen Erfolg. Zu Recht wie der BGH nun feststellte:

- Das Wohnungseigentumsgesetz enthält in § 21 Abs. 4 und Abs. 5 spezielle Regelungen über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, wonach die Wohnungseigentümer über etwaige Instandsetzungsmaßnahmen entscheiden. Auch bei zwingend notwendigen Maßnahmen bleibt den Wohnungseigentümern regelmäßig ein Gestaltungsspielraum dahingehend, wie sie die Maßnahmen durchführen, weshalb auch bei solchen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor Durchführung ein Beschluss durch die WEG gefasst werden muss. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist ein Beschlussverfahren auch zumutbar, da er bei nicht erreichter Mehrheit eine Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG erheben kann, oder im Wege einer einstweiligen Verfügung vorgehen kann.
- Der betroffene Wohnungseigentümer hat auch dann keinen Kostenerstattungsanspruch, wenn er eine Maßnahme in der irrigen Annahme durchführt, er habe die Kosten als Sondereigentümer selbst zu tragen. Einem solchen Anspruch würden die schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer entgegenstehen. Zwar müssen Wohnungseigentümer mit unvorhersehbaren Ausgaben rechnen, die durch Mängel des Gemeinschaftseigentums entstehen, jedoch nicht mit Kosten für abgeschlossene Maßnahmen aus der Vergangenheit auf die sie mangels Beschlusses keinen Einfluss nehmen konnten. Eine über mehrere Jahre unzutreffend ausgelegte Teilungserklärung darf nicht zu einer „Flut“ an Erstattungsansprüchen und einem „Hin- und Her- Ausgleich“ führen.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung:

<https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/2019080.html?nn=10690868>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner