

WEG Fenster

Bundesgerichtshof Mitteilung der Pressestelle Nr. 080/2019 vom 14.06.2019

Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums (Fenster seiner Wohnung) durch einen Wohnungseigentümer, Urteil des BGH vom 14. Juni 2019 – V ZR 254/17

Sachverhalt:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnanlage besteht aus 212 Wohnungen. Er ließ 2005 in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierglas ersetzen. Bereits zuvor hatten viele Wohnungseigentümer ihre Wohnungen mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet. Die Wohnungseigentümer gingen bis zur Veröffentlichung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs 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 ist dies gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat die gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Wertersatz in Höhe von 5.500 € gerichtete Klage abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsantrag weiter.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision zurückgewiesen, weil dem Kläger kein Kostenerstattungsanspruch zusteht.

Ein Erstattungsanspruch käme nur aus 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, weil das Wohnungseigentumsgesetz in § 21 Abs. 4 und 5 spezielle und damit vorrangige Regelungen über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums enthält. Danach haben die Wohnungseigentümer über etwaige Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden. Die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes haben – von den Fällen der Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG) abgesehen – auch dann Vorrang, wenn die Maßnahme zwingend vorgenommen werden musste. Denn auch bei zwingend notwendigen Maßnahmen bleibt den Wohnungseigentümern regelmäßig ein Gestaltungsspielraum. Es ist insbesondere ihre Sache zu entscheiden, ob sie die Maßnahme isoliert oder zusammen mit anderen Arbeiten durchführen und welche Handwerker sie beauftragen. Deshalb müssen die Wohnungseigentümer auch über eine zwingend gebotene und keinen Aufschub duldende Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme einen Beschluss fassen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist es zumutbar, in jedem Fall das durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Verfahren einzuhalten. Er kann einen

Beschluss der Wohnungseigentümer über die Durchführung der erforderlichen Maßnahme herbeiführen. Findet der Antrag in der Wohnungseigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit kann er die Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG erheben. Auch kommt der Erlass einer einstweiligen Verfügung in Betracht.

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, besteht kein Ersatzanspruch. Ein Ausgleich nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag oder des Bereicherungsrechts liefe den schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer zuwider. Zwar müssen Wohnungseigentümer stets damit rechnen, dass es durch Mängel des Gemeinschaftseigentums zu unvorhersehbaren Ausgaben kommt, für die sie einzustehen haben. Sie müssen ihre private Finanzplanung aber nicht darauf einrichten, dass sie im Nachhinein für abgeschlossene Maßnahmen aus der Vergangenheit, auf die sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen werden. Wurde eine Teilungserklärung, wie hier, jahrelang unzutreffend ausgelegt, hätten zudem häufig viele Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch; ein damit verbundener „Hin-und Her-Ausgleich“ zwischen allen Betroffenen führte zu einem hohen Ermittlungs- und Berechnungsaufwand, ohne dass sich zwangsläufig ein als „gerecht“ empfundenes Ergebnis einstellte.

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Barmbeck – Urteil vom 14. Oktober 2016 – 883 C 28/15 LG Hamburg –
Urteil vom 13. September 2017 – 318 S 23/17

https://www.bundesgerichtshof.de/DE/Presse/Pressemitteilungsnewsletter/newsletter_abbestellen_node.html