Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Wohnungseigentümer

Ausgabejahr 2019
Erscheinungsdatum 14.06.2019

Nr. 080/2019

Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der die Fenster seiner Wohnung in der irrigen Annahme erneuert hat, dies sei seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, keinen Anspruch auf Kostenersatz hat.

Sachverhalt:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 21 WEG:

Abs. 1: "Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu."

Abs. 4: "Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht."

Abs. 5: "Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. (...)

2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums"

(...)

§ 683 BGB

Satz 1: "Entspricht die Übernahme der Geschäftsführung dem Interesse und dem wirklichen Willen des Geschäftsherrn, so kann der Geschäftsführer wie ein Beauftragter Ersatz seiner Aufwendungen verlangen."

§ 687 BGB

Abs. 1: "Die Vorschriften der §§ 677 bis 686 finden keine Anwendung, wenn jemand ein fremdes Geschäft in der Meinung besorgt,

Terminhinweise
Pressemitteilungen
2019
2018
Archiv
Pressestelle
Pressemitteilungs-Newsletter
Twitter
Pressefotos
Akkreditierung

dass es sein eigenes sei."

§ 812 BGB

Abs. 1 Satz 1: "Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet."

Karlsruhe, den 14. Juni 2019

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Ergänzende Dokumente

Urteil des V. Zivilsenats vom 14.6.2019 - V ZR 254/17 -

Diese Seite drucken
Zum Seitenanfang
DAS GERICHT
ENTSCHEIDUNGEN
PRESSE
VERFAHRENSARTEN
BIBLIOTHEK
SERVICE
© 2019 Bundesgerichtshof
Impressum
Datenschutz