

Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de

eigenmächtige Instandsetzung

In der WEG besteht Sanierungsstau. U.a. sind Kellerwände feucht.

Die Eigentümer beschließen einen Sanierungsplan, stellen aber Arbeiten im Keller zurück. Dortige Maßnahmen sind teuer und die Eigentümer wollen nach einer günstigeren Möglichkeit suchen.

E saniert die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung auf eigene Kosten. Als Folge passen die Eingangs- und Innentüren nicht mehr. E tauscht auch diese aus.

E verlangt von der WEG Ersatz und klagt.

eigenmächtige Instandsetzung

Abwandlung 1:

Die Teilungserklärung sieht vor, dass die Fenster Sondereigentum sind. Infolgedessen haben die Eigentümer E im Jahr 2015 für 17.500,00 € ihre Fenster und Balkontür erneuern lassen.

Bei einem lockeren Austausch mit dem befreundeten Anwalt A erfahren sie, dass mit der Regelung in der TE vielleicht „etwas nicht so ganz richtig ist“.

Nun wollen Sie das Geld von der Eigentümergemeinschaft!

eigenmächtige Instandsetzung

(BGH V ZR 246/14)

I. Sanierung der Kellersohle

1. kein Anspruch aus Notgeschäftsführung

- kein unmittelbar drohender Schaden für das Gemeinschaftseigentum
- grundsätzlich nur Sicherung – nicht Beseitigung
- Eigentümer hatten sich mit dem Thema befasst

2. Kein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag

- besteht, wenn die Maßnahme dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Eigentümer entspricht
- hier: nicht der Fall

eigenmächtige Instandsetzung

3. kein Anspruch aus Bereicherungsrecht

- grundsätzlich ist dieser möglich
- Aber: dieser kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin ausgeführt hätte werden müssen.
- wenn zuvor noch Beschluss erforderlich: dann sind die Eigentümer Schuldner
- wenn bereits beschlossen oder Regelung in der TE oder aber dringlich, dann ist die WEG Schuldner

➤ Hier: Beschlussfassung erfolgte, also Schuldner WEG

eigenmächtige Instandsetzung

4. grundsätzliches zur Haftungsfrage

Unterbleibt die Beschlussfassung oder verzögern die Eigentümer diese – dann können nur die Eigentümer (gesamtschuldnerisch) haften schuldhaft entweder untätig geblieben oder gegen die Maßnahme gestimmt haben.

- Abstimmungsverhalten namentlich erfassen!

Wird beschlossen und nicht korrekt umgesetzt, dann haftet die WEG.

eigenmächtige Instandsetzung

5. Ergebnis zur Haftung

- Eigentümer haben beschlossen, die Sohle derzeit nicht zu sanieren
 - damit keine Verpflichtung der WEG
 - somit auch keine Haftung wegen verzögerter Durchführung
- E hat die Falsche(n) verklagt!

eigenmächtige Instandsetzung

5. Gedanken zur Abwandlung 1

- Fenster sind Gemeinschaftseigentum
- keine Notgeschäftsführung
- wohl auch keine Geschäftsführung ohne Auftrag (diskussionswürdig)
- keine Vorbefassung, kein Beschluss
- damit keine Verpflichtung der WEG
- Bereicherungsansprüche gegen die übrigen Eigentümer
- andere Bewertung:
 - Maßnahme hätte ohnehin beschlossen werden müssen
 - und dringlich, dann
 - WEG

eigenmächtige Instandsetzung

Fazit:

- Eigentümer des Gemeinschaftseigentums sind die Eigentümer (nicht ohne weiteres der Verband WEG)
- für Maßnahmen sind die Eigentümer zuständig
- erst mit dem Beschluss entsteht die Pflicht der WEG zur Durchführung.
- beschließen die Eigentümer nicht (trotz Verpflichtung), dann haften sie
- setzt die WEG einen Instandsetzungsbeschluss nicht um, haftet die WEG

eigenmächtige Instandsetzung

II. Türen

(prozessuale Besonderheit: BGH musste unterstellen, dass Arbeiten erforderlich und die Türen tatsächlich nicht mehr passten.)

- Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG
- ggf. auch aus Geschäftsführung ohne Auftrag

zur Auslegung von Teilungserklärungen

Die Teilungserklärung sieht vor:

- § 8 Nr. 1: "Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Eigentümergemeinschaft...".
- § 8 Nr. 2: "Wohnungsabschlußtüren, Außenfenster und ggf. Rolläden sind, soweit sie zum Bereich von Sondereigentumsräumen gehören, von dem betreffenden Wohnungseigentümer instand zu halten. In Bezug auf den Außenanstrich oder die äußere Oberflächenbehandlung sind sie wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln."

zur Auslegung von Teilungserklärungen

Fenster und Balkontür der Wohnung A müssen erneuert werden.

Ist dies Sache der Eigentümer A oder Verbandssache?

Die übrigen Eigentümer lehnen es ab, einen Instandsetzungsbeschluss zu fassen.

A klagt auf Beschlussfassung?

zur Auslegung von Teilungserklärungen

BGH V ZR 174/11

„Die Fenster nebst Rahmen stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies hat nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig ist und die damit verbundenen Kosten zu tragen hat.... .

Durch Vereinbarung können die Eigentümer hiervon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen.“

zur Auslegung von Teilungserklärungen

BGH, V ZR 174/11

„Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft.“

zur Auslegung von Teilungserklärungen

AG Hannover, 483 C 6818/16 (nicht rechtskräftig)

- Fenster sind Gemeinschaftseigentum
- grds. Gemeinschaft ist für Austausch zuständig
- eine Abweichung ist bei klarer und eindeutiger Regelung der Eigentümer möglich
- hier klare und eindeutige Regelung?
 - Regelung (+)
 - geregelt sind:
 - Glasschäden
 - Instandhaltung - nicht aber Instandsetzung
 - damit keine hinreichend eindeutige Regelung

zur Auslegung von Teilungserklärungen

AG Düsseldorf, 290 a C 193/15

Die GO wird ausgelegt!

- Maßnahme „klein“ wenn
 - ohne Anreise maximal eine Stunde
 - Materialwert 100 € nicht überschritten

zur Auslegung von Teilungserklärungen

AG Düsseldorf, 290 a C 193/15

Die Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung sieht vor:

„ Die kleinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Balkontüren, Außenfenstern liegen – mit Ausnahme des Außenanstrichs von Fenstern, Türen und Balkonen“... den Eigentümern des angrenzenden Sondereigentums ,
(Ergänzung des Referenten)

Spione im Hausflur

E ist Jäger. Er lagert Waffen und Munition in der Wohnung (ordnungsgemäß verschlossen).

E baut (auf polizeiliche Empfehlung) in die Wohnungseingangstür einen digitalen Türspion mit integrierter Kamera ein.

Die Eigentümer beschließen, E aufzufordern, die Kameraanlage zurückzubauen, den ursprünglichen Zustand herzustellen und den Rückbau notfalls gerichtlich durchzusetzen.

E weigert sich – die WEG klagt.

(nach AG Bergisch-Gladbach, 70 C 17/15)

Spione im Hausflur

- ob für Einbau des Türspiones eine bauliche Veränderung darstellt kann dahinstehen.
- Videoüberwachung wäre nur im Sondereigentum zulässig
- hier wird das Gemeinschaftseigentum „überwacht“
- allgemeines Persönlichkeitsrecht der Miteigentümer ist verletzt
- es wird unzulässiger Überwachungsdruck aufgebaut.
- kein überwiegendes Interesse der Gemeinschaft für die Überwachung ersichtlich