

»» WEG-Recht «« von Dr. Olaf Riecke [372]

Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum; Substanzeingriffe auch am Sondereigentum

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

BGH, Urteil vom 8.7.2022 - V ZR 207/21

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschlossen den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen des betroffenen Hauses einschließlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden.

In dem Beschluss heißt es u.a.: „Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums, soweit dieses infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden muss.“

Das Problem:

Auch wenn den Wohnungseigentümern für Einzel-Maßnahmen am Sondereigentum generell die Beschlusskompetenz fehlt:

Was gilt bei teilweiser Zerstörung des Sondereigentums durch Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum für die geschuldete Wiederherstellung des Sondereigentums?

Darf der Sondereigentümer stattdessen Geldersatz verlangen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Diese Verpflichtung umfasst im Einzelfall die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum, etwa - wie hier - bei der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleitungen.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Schutz des Sondereigentums in seinem tatsächlichen Bestand hat der Gesetzgeber in § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF dadurch Rechnung getragen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer der durch die zu duldenen Maßnahmen entstandene Schaden an seinem Sondereigentum zu ersetzen ist. Schuldner dieses Anspruchs ist die GdWE. Die GdWE hat gemäß § 249 Abs. 1 BGB den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden hatte.

Daraus leitet sich die Befugnis der Eigentümerversammlung ab, zusammen mit den Arbeiten zur Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung) des Gemeinschaftseigentums auch diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des zwingend in Anspruch zu nehmenden Sondereigentums erforderlich sind.

Es wird im Regelfall im Interesse der betroffenen Sondereigentümer liegen, dass beide Maßnahmen zusammen beschlossen werden, damit das für die Sanierung in Anspruch genommene Sondereigentum - u.a. der im Sondereigentum stehende Innenputz - unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zeitnah wiederhergestellt werden kann. Nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB ist der

Gläubiger (geschädigter Sondereigentümer) zwar befugt, statt der Herstellung des früheren Zustandes den dazu erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Dieses Recht des Geschädigten ist aber nicht als eine Wahlschuld im Rechtssinne (§§ 262 ff. BGB), sondern als Ersatzbefugnis des Gläubigers zu verstehen. Bei dieser Ersatzbefugnis kann der Schuldner (GdWE) die vereinbarte Leistung erbringen, solange der Gläubiger sie noch nicht durch eine andere ersetzt hat.

Praxis-Tipp:

Es steht dem geschädigten Wohnungseigentümer nach wie vor frei, gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB von der GdWE den für die Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Die mögliche – nicht ratsame - Ausübung der dem betroffenen und geschädigten Wohnungseigentümer zustehenden Ersatzbefugnis schließt den angefochtenen Beschlussteil zur Wiederherstellung des Sondereigentums nicht aus. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht