WEGNEWS
MAI 2016

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von RiAG Dr. Olaf Riecke

Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung

oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

1. Ein solcher Bereicherungsanspruch kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.
2. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie – sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen der Dringlichkeit – durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).

BGH, Urt. v. 25.09.2015, V ZR 246/14

Der Fall:

Die vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte zunächst zurückgestellt werden, denn es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Anlass hierfür waren die hohen Kosten, aber auch Zweifel an der Verantwortlichkeit der Gemeinschaft. Die Klägerin ließ die Kellersohle ihrer Souterrainwohnung mit einem Kostenaufwand von 14.130,99 € sanieren. Außerdem ließ sie für weitere 3.475 € die Eingangs- und Innentüren ihrer Wohnung ersetzen, weil die alten als Folge der von der WEG durchgeführten Sanierungsmaßnahme an den Kellerwänden nicht mehr passten. Sie verlangte von der WEG Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung am 22.11.2007 ablehnten.

Das Problem:

Nach § 21 Abs. 2 WEG ist zwar jeder Wohnungseigentümer nur dann berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Auch ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß § 677, § 683 Satz 1, § 670 BGB wäre denkbar. Außerdem ist zu klären, ob sich der Anspruch gegen die WEG oder die einzelnen Eigentümer richtet.

Die Entscheidung:

Der BGH verneint derartige Ansprüche; lediglich ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums komme in Betracht, falls die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen. Muss die Maßnahme zum Zeitpunkt ihrer Ausführung erst noch beschlossen werden, schulden die Wohnungseigentümer einen solchen Bereicherungsausgleich. Musste die Maßnahme aufgrund einer Dringlichkeit oder eines bereits vorhandenen Beschlusses durchgeführt werden, liegt die Schuld bei der Gemeinschaft. Nicht aber bei der Klägerin.

Praxis-Tipp:

Der BGH zeigt hier eine deutliche Zäsur – entscheidend ist, ob die Maßnahme bereits positiver Gegenstand eines Sanierungsbeschusses ist – für derartige in der Praxis selten erfolgreiche Ansprüche gegen die WEG auf. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

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