

Bei eigenmächtiger Sanierung nur ausnahmsweise Erstattung notwendiger Kosten

In einer Wohneigentumsanlage bestand ein erheblicher Sanierungsstau. Gemäß dem Sanierungsplan eines Architekten beschloss die Eigentümergemeinschaft 2004 mehrheitlich die Durchführung einer Sanierung. Die Sanierung der Kellerräume wurde jedoch zurückgestellt, weil die Durchfeuchtung der Kellerwände ungeklärt war.

Ein Wohnungseigentümer, der seine Eigentumswohnung im Souterrain 2005 erworben hatte, ließ die zu seiner Wohnung gehörigen Kellerräume eigenmächtig sanieren und die Eingangs- und Innentüren der Wohnung austauschen, da die angrenzenden Kellerwände durch die Sanierung breiter geworden waren. Die alten Türen passten nicht mehr. Der Wohnungseigentümer wollte nun die Kosten für die eigenmächtige Sanierung des Gemeinschaftseigentums von der Eigentümergemeinschaft ersetzt haben. Da die Gemeinschaft nicht freiwillig zahlte, reichte der Wohnungseigentümer Klage ein.

Der BGH entschied, dass eine Erstattung der gesamten Kosten nur unter engen Voraussetzungen in Betracht kam. Die Gemeinschaft musste nur die Kosten für die neuen Türen ersetzen. Zwar ist gemäß § 21 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer Maßnahmen vorzunehmen, die zur Abwendung eines dem Gemeinschaftseigentum drohenden Schadens erforderlich sind. Um solche Maßnahmen handelte es sich im entschiedenen Rechtsstreit aber nicht. Es drohte kein unmittelbarer Schaden für das Gemeinschaftseigentum und die Maßnahmen dienten der dauerhaften Sanierung des Kellers. Die Sanierung hat auch nicht Willen der übrigen Eigentümer entsprochen, denn die Eigentümergemeinschaft hatte beschlossen, die Maßnahme einstweilen zurückzustellen.

Nur für den Austausch der Innentüren bestand zu Gunsten des klagenden Eigentümers ein Anspruch auf Ersatz der Kosten gemäß § 14 Nr. 4 WEG. Die Wände waren breiter geworden und die Türen passten nicht mehr. Nach der Sanierung hätte die Gemeinschaft die Türen austauschen müssen um die Funktionsfähigkeit des Gemeinschaftseigentums wieder herzustellen. Der Anspruch war nicht um den Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers zu kürzen (BGH, Urteil v. 25.09.15, Az. V ZR 246/14).