

Konkret planen: Kein Anspruch auf Kostenregelung bei zukünftigen Baumaßnahmen

Ein Wohnungseigentümer wollte seine Wohnung mit der Dachgeschosswohnung eines anderen Eigentümers zusammenlegen. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde mit der Auflage erteilt, einen zweiten Rettungsweg im Dach anzulegen. Das Bauvorhaben wurde zunächst nicht ausgeführt, da noch nicht geklärt war, wer die Kosten zu tragen hat. Auf der folgenden Eigentümerversammlung kam ein Beschluss über die Übernahme der Kosten durch die Eigentümergemeinschaft nicht zustande. Der Bauherr wollte nun gerichtlich durchsetzen, dass die Eigentümergemeinschaft die Kosten für die Anlegung des Rettungsweges übernimmt.

Das Oberlandesgericht in Düsseldorf lehnte den Antrag des Eigentümers ab. Bei dem Beschluss über die Anlegung des Rettungswegs und die Kostenverteilung handelt es sich um einen so genannten Vorratsbeschluss, da das Bauvorhaben bisher nicht begonnen wurde. Deshalb bestand derzeit kein Anspruch des Bauherren auf Kostenregelung. Es handelt sich um erst zukünftig entstehende Kosten, die bei Baubeginn eventuell unter maßgeblich veränderten Umständen anfallen werden.

Einen Beschluss über die Kosten einer baulichen Maßnahme sollten Sie einer Eigentümerversammlung erst dann vorlegen, wenn der Beginn der Baumaßnahme absehbar ist. Wenn die Maßnahme nicht demnächst ausgeführt werden soll, liegt ein so genannter Vorratsbeschluss vor. Kommt in der Eigentümerversammlung kein Beschluss über die Kosten zustande, könnte in diesem Fall auch die Beschreitung des Rechtsweges erfolglos sein.