

## **Bei Mangel am Gemeinschaftseigentum besteht kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch**

Wenn eine Eigentumswohnung durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird, steht dem betroffenen Wohnungseigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Mai 2010.

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung entdeckte im März 2006 an der Wohnzimmerdecke einen Wasserschaden. Die durch die Eigentümergemeinschaft veranlasste Reparatur des Regenrohrs verbesserte den Zustand nicht. Die Eigentümergemeinschaft beschloss deshalb im Mai 2006 eine Instandsetzung durch ein Fachunternehmen. Trotz mehrerer Reparaturversuche kam es zu weiteren Wassereintrüben. Erst Monate später erkannte ein beauftragter Architekt, dass ein Konstruktionsfehler an einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster-Element vorlag. Der durch den Wasserschaden geschädigte Wohnungseigentümer verlangte von der Eigentümergemeinschaft Schadensersatz für durch den Auszug seines Mieters verursachte Mietausfälle und Ersatz der Instandsetzungskosten.

Ohne Erfolg! Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB war nach Ansicht des höchsten deutschen Zivilgerichts nicht durchsetzbar. Ein solcher Ausgleichsanspruch besteht nur im Fall der rechtswidrigen Nutzung eines benachbarten Grundstücks wegen des zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtenden Nachbarverhältnisses. Daran fehlte es im entschiedenen Fall, weil der Schaden durch einen Mangel an gemeinschaftlichem Eigentum verursacht wurde (BGH, Beschluss v. 21.05.10, Az. V ZR 10/10).