



»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Wer zahlt, der macht's auch!

Wieder einmal musste sich der BGH mit der Auslegung einer mehrdeutigen Vereinbarung in einer Gemeinschaftsordnung beschäftigen. Wichtige Regelungen in der Gemeinschaftsordnung von Wohnungseigentumsanlagen sind vielfach schlecht, insbesondere nicht eindeutig formuliert.

Tückisch werden solche Schludrigkeiten bei der Formulierung der Gemeinschaftsordnung durch den beurkundenden Notar dann, wenn es um die (oftmals kosten-trächtige) Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums geht.

Werden von den gesetzlichen Regelungen abweichende Bestimmungen getroffen, stellen sich zwei Fragen. Erstens die Frage nach der Zuständigkeit und zweitens die Frage nach der Tragung der verursachten Kosten.

Der BGH hat jetzt eine Regelung auslegen müssen, die Fragen offen ließ.

BGH, Urt. v. 28.10.2016 – V ZR 91/16

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung der WEG-Anlage regelt:

„Die Instandhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer selbst.“

Im Bereich der Wohnung des Eigentümers E ereignet sich ein massiver Rohrbruch einer Hauptwasserleitung. Eigentümer E beauftragt den Handwerker H, der den Schaden an der Hauptwasserleitung für 3.000,00 EUR repariert. Nun verlangt E in der Eigentümerversammlung, dass ihm die Wohnungseigentümergeinschaft die von ihm verauslagten

Kosten i.H.v. 3.000,00 EUR ersetzen soll. Die übrigen Eigentümer sind der Auffassung, dass, wenn dem E doch die Instandsetzung der Rohrleitung gemäß der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung obliege, er natürlich auch die Kosten der entsprechenden Arbeiten alleine zu tragen habe. Schließlich habe er die Arbeiten selbst beauftragt. E ist der Meinung, dass, wenn er die Kosten tragen solle, dies aus der Vereinbarung ausdrücklich hervorgehen müsse. Da die Gemeinschaftsordnung aber insoweit schweige, gelte der gesetzliche Grundsatz, wonach sämtliche Wohnungseigentümer die Kosten der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu tragen haben.

Das Problem:

Vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung müssen inhaltlich klar formuliert sein. Ergeben sich Regelungslücken, so ist die Bestimmung dahingehend auszulegen, welcher konkrete Regelungsinhalt sich aus dem reinen Wortlaut der Bestimmung ergibt.

Was gilt nun im Falle der Übertragung einer Handlungs-, d.h. Instandsetzungspflicht auf den einzelnen Eigentümer, wenn über die Tragung der anfallenden Kosten keine Regelung getroffen wurde?

Die Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof unterscheidet in seiner bisherigen Rechtsprechung zwischen zwei grundsätzlichen Formen der Übertragung von Instandsetzungspflichten am Gemeinschaftseigentum auf den einzelnen Sondereigentümer.

Zum einen kann nur die Kostentragungspflicht überwältigt werden. In diesem Fall bleibt die Gemeinschaft für die

Entscheidung über die Durchführung der Maßnahme zuständig und es wird nur die Kostentragung durch den einzelnen Eigentümer vereinbart (typische Formulierung: „... trägt die Kosten.“). Zum anderen kann nicht nur die Kostentragung, sondern auch die Verantwortung für die Durchführung der Instandsetzung verlagert werden. In diesem Fall ist die Gemeinschaft komplett bereits unzuständig. (Typische Formulierung: „... obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung auf eigene Kosten.“). Folgerichtig entscheidet der BGH hier, dass aus der Übertragung der Instandsetzungsverantwortung zugleich auch die Pflicht zur Kostentragung folgt, ohne dass dies ausdrücklich benannt sein muss.

Praxis-Tipp:

Vor der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum sollte der Verwalter die Gemeinschaftsordnung daraufhin überprüfen, ob die Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung nicht übertragen wurde. Ist dies geschehen, wäre nämlich jeder Versammlungsbeschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht