



»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Wer trägt Kollateralschäden?

Setzt die Wohnungseigentümergeinschaft das Gemeinschaftseigentum instand, so muss hierzu regelmäßig auch auf das Sondereigentum zugegriffen werden. Und in einer Vielzahl von Fällen nimmt das Sondereigentum dabei unvermeidbar Schaden. Wird z.B. ein Balkon saniert, so wird oftmals der komplette Aufbau abgerissen und wieder aufgebaut. Wer kommt nun für den eingetretenen Schaden wegen des ebenfalls beseitigten Fliesenbelags des Balkons auf? Wer kommt z.B. für den an der Tapete entstehenden Schaden auf, wenn die Fenster einer Wohnung durch die Gemeinschaft ausgetauscht werden müssen?

Muss, wenn der betreffende Sondereigentümer die Instandsetzung selbst vorzunehmen hat, dieser seinen Schaden alleine tragen? Zu diesen regelmäßig auftretenden Streitfragen hat der BGH eine überraschende Aussage getroffen.

BGH, Urt. v. 9.12.2016 – V ZR 124/ 16

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung der WEG-Anlage regelt:

„Die Instandhaltung aller Ver- und Versorgungsleitungen im Bereich des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten.“

Im Bereich der Wohnung des Eigentümers E ereignet sich ein massiver Rohrbruch einer Hauptwasserleitung.

Um an diese zum Zwecke der Reparatur heranzukommen, muss E die in seinem Wohnzimmer vorhandene Zwischendecke zerstören.

E ist der Meinung, dass, wenn er schon für die Reparatur der Rohrleitung anstelle der Gemeinschaft verantwortlich ist,

die Gemeinschaft ihm den Schaden an der Deckenkonstruktion zu ersetzen hat. Die übrigen Eigentümer sind der Auffassung, dass, wenn E im Zuge der Instandsetzung der Rohrleitung seine eigene Zwischendecke in Mitleidenschaft zieht, dies sein Problem sei. Schließlich habe er die Decke ja selbst beschädigt.

Das Problem:

Das Wohnungseigentumsgesetz hält für solche Fälle grundsätzlich eine Regelung bereit. Gem. § 14 Nr. 4 Hs. 1 WEG hat es jeder Eigentümer hinzunehmen, dass die Gemeinschaft zum Zwecke der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sein Sondereigentum, wenn nötig, auch beschädigen oder zerstören darf. Als Ausgleich erwirbt er aber gem. § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG einen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteten Ersatzanspruch, der zu den Verwaltungskosten gerechnet wird (vgl. § 16 Abs. 7 WEG). Was gilt aber, wenn durch eine Regelung der Gemeinschaftsordnung der einzelne Eigentümer für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums selbst verantwortlich ist, sich den Schaden an seinem Sondereigentum also selbst zufügen muss? Bleibt er auf seinem Schaden sitzen oder ist der Regelungsgedanke des § 14 Nr. 4 WEG hier analog anzuwenden?

Die Entscheidung des BGH:

Nach der bisher herrschenden Meinung sollte derjenige Sondereigentümer, der aufgrund einer Vereinbarung selbst für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zuständig ist, hierdurch keinen weiteren Schaden erleiden. Nach dieser Auffassung war die Regelung des § 14 Nr. 4 WEG sinnentsprechend auch auf den Fall

anzuwenden, dass der einzelne Eigentümer sein Sondereigentum selbst beschädigen oder zerstören musste, um seiner Pflicht zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nachzukommen.

Der BGH wendet sich überraschender Weise gegen diese Rechtsmeinung und urteilt, dass E auf seinem Schaden sitzen bleibt.

Der Schaden am Sondereigentum gehöre zu den Kosten der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Sei diese Pflicht auf den einzelnen Eigentümer übertragen, müsse dieser auch den Schaden am Sondereigentum alleine tragen.

Praxis-Tipp:

Steht die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Raum, sollte jeder Verwalter prüfen, ob anlässlich der konkret durchzuführenden Maßnahme gem. §§ 14 Nr. 4, 16 Abs. 7 WEG zu ersetzende Kollateralschäden am Sondereigentum zu erwarten sind und die entstehenden Kosten mit einkalkulieren. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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