

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Instandhaltung gleich Instandsetzung?

Leider ist festzustellen, dass oftmals wichtige Regelungen in der Gemeinschaftsordnung von Wohnungseigentumsanlagen schlecht, insbesondere mehrdeutig formuliert sind. An solchen auslegungsbedürftigen Vereinbarungen entzünden sich regelmäßig Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, gerade dann, wenn es um (viel) Geld geht. Denn vielfach werden von den gesetzlichen Regelungen abweichender Bestimmungen zur Frage getroffen, wer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zuständig ist bzw. wer mit den daraus resultierenden Kosten zu belasten ist.

Zur Auslegung einer oft auftretenden typischen Streitfrage hat sich der BGH jüngst geäußert.

BGH, Urt. v. 9.12.2016 – V ZR 124/16

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung der WEG-Anlage regelt:

1.
Die Kosten der Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes (insbesondere Wände, Decken, Böden, Türen und Fenster) trägt, soweit sich diese im Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden, der jeweilige Sondereigentümer.

2.
Die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Versorgungsleitungen im Bereich des Sondereigentums trägt der betreffende Sondereigentümer alleine.

3.
Derjenige Sondereigentümer, der die Kosten trägt, hat die entsprechenden Maßnahmen selbst zu veranlassen.

Im Bereich des Sondereigentums des Eigentümers E ereignet sich ein massiver

Rohrbruch einer Hauptwasserleitung, der auch die Deckenkonstruktion in der Wohnung in Mitleidenschaft zieht. E ist der Meinung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft für die Schadensbehebung zuständig sei und zwar auf Gemeinschaftskosten.

Denn die Regelung der Gemeinschaftsordnung spreche nur von „Instandhaltung“ und nicht auch von „Instandsetzung“, weshalb die Bestimmung auf die Behebung des Wasserrohrbruchs und dessen Folgen nicht anwendbar sei. Die übrigen Eigentümer sind der Auffassung, dass die vom beurkundenden Notar verwendete Formulierung sich auch auf die Instandsetzung bezieht.

Das Problem:

Die Begriffe der Instandhaltung und der Instandsetzung sind im Wohnungseigentumsrecht klar ausdefiniert. Instandhaltung steht für alle Wartungs- und Pflegearbeiten, die die Entstehung eines Schadens verhindern sollen und Instandsetzung steht für die Behebung eines trotzdem eingetretenen Schadens.

Fraglich ist daher, ob der Notar seinerzeit nur die Instandhaltung oder beides zu Lasten des einzelnen Eigentümers regeln wollte.

Die Entscheidung des BGHs:

Der BGH weist zunächst darauf hin, dass sich die Auslegung einer unklaren Vereinbarung nicht danach zu richten hat, was wohl Sinn und Zweck der verunglückten Regelung sein sollte, sondern ausschließlich danach, was sich dem reinen Wortlaut der Bestimmung entnehmen lässt; subjektive Wertungsmaßstäbe gehören nicht

hierher. Zur Auslegung des Wortlauts darf aber auf den Sinn- und Sachzusammenhang der fraglichen Bestimmung mit weiteren, den gleichen Regelungsgegenstand betreffenden Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zurückgegriffen werden.

Der BGH wertet sodann die weiteren Regelungen der Gemeinschaftsordnung aus und kommt zu dem Ergebnis, dass vorliegend nur die Instandhaltung und nicht (auch) die Instandsetzung gemeint war, da an anderer Stelle die Gemeinschaftsordnung diese Begriffe getrennt verwendete.

Praxis-Tipp:

Ist fraglich, ob eine unklare Regelung neben der Instandhaltung auch die Instandsetzung dem einzelnen Eigentümer auferlegen soll, ist also die Gemeinschaftsordnung darauf hin zu untersuchen, ob diese an anderen Stellen zwischen Instandhaltung und Instandsetzung trennt oder nicht.

Geschieht dies nicht, dann ist im Begriff der Instandhaltung die Instandsetzung inbegriffen, geschieht dies, dann bleibt es bei der bloßen Übertragung der Instandhaltung oder die Pflicht zur Instandsetzung. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

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