

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0181]

Keine Opfergrenze bei notwendigen Instandsetzungen

Viele Wohnungseigentumsanlagen weisen alterungs- und abnutzungsbedingt einen akuten Instandsetzungstau auf. Eine Herausforderung, der sich Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend zu stellen haben. Abgesehen von der oftmals schwer zu vermittelnden Einsicht, gegebenenfalls erhebliche Geldmittel in die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums investieren zu müssen, lässt die finanzielle Situation vieler Eigentümer größere Investitionen nicht ohne weiteres zu.

Betroffen sind aber auch sog. Umwandlungsobjekte, d.h. Bestandsbauten, die im Anschluss an eine mehr oder minder umfassende Sanierung nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt wurden. Hier entsteht zusätzliches Konfliktpotential, da sich eine Sanierung der Altbausubstanz vielfach als technisch aufwändig erweist und sich für die betroffenen Wohnungseigentümer die Frage stellt, ob die aufzuwendenden Kosten überhaupt noch in einer vernünftigen Relation zum Wert des Objekts stehen.

Zu diesem Problemkreis hat sich der BGH in einer aktuellen Entscheidung geäußert (BGH, Urt. v. 4.5.2018, Az.: V ZR 203/17).

Der Fall:

Ein im Jahr 1890 errichtetes Gebäude wurde im Jahre 1986 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Dabei wurden in der Teilungserklärung einige im Souterrain gelegene Räume als „Laden“ bzw. „Büro“ bezeichnet und veräußert. Die Eigentümer dieser Einheiten beklagen nun eine erhebliche Feuchtigkeitsbelastung. Die daraufhin eingeholten Sachverständigengutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung und

Horizontalsperre sowie im Mauerwerk eingelagerte Salze schadensursächlich sind. Eine Sanierung kostet rd. 300.000,00 EUR. Die übrigen Wohnungseigentümer verweigern die notwendige Sanierung mit Blick auf die immensen Kosten und verweisen darauf, dass eine Instandsetzung von nur gewerblich genutzten Souterrainräumen eines 1890 errichteten Gebäudes nicht zumutbar sei.

Hiergegen wenden sich die betroffenen Eigentümer mit der Anfechtungsklage.

Das Problem:

Gem. § 21 Abs. 4 WEG steht jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu, wozu die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG ausdrücklich gehört.

Fraglich ist nun, ob dieser Anspruch auch dann realisiert werden kann, wenn aufgrund einer aus dem Jahr 1890 stammenden Bausubstanz so erhebliche Mittel in deren Instandsetzung investiert werden müssen, dass die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zweifelhaft ist.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH spricht ein klares Wort und den betroffenen Eigentümern einen Anspruch auf Instandsetzung zu. Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung des Sondereigentums erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, und ist eine Instandsetzung notwendig, kann die Sanierung auch dann verlangt werden, wenn erhebliche Mittel aufzuwenden sind. Denn es sei nicht ersichtlich, dass sie völlig außer Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen für die Gebäudesubstanz im

Allgemeinen und für die Nutzbarkeit der Sondereigentumseinheiten im Besonderen stünden. Eine wirtschaftliche „Opfergrenze“ für einzelne Wohnungseigentümer ist nach der Auffassung des BGH ohnehin nicht anzuerkennen.

Zwar sei es denkbar, dass ein Rechtsanspruch auf Änderung der Teilungserklärung dahingehend bestehe, die betroffenen Räume einer anderen Nutzung zuzuführen, indes komme dies einer Enteignung der betroffenen Eigentümer gleich und daher nur im absoluten Ausnahmefall in Betracht.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümern, die vor einem ähnlich gelagerten Problem stehen, kann daher nur geraten werden, sich einer Instandsetzungsmaßnahme nicht zu verweigern. Zudem hat der BGH bereits zuvor entschieden, dass die eine notwendige Instandsetzung verweigernden Eigentümer den hiervon Betroffenen als Gesamtschuldner auf Schadensersatz haften (BGH, Urt. v. 13.7.2012, Az.: V ZR 94/11).



Fachautor:



Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

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