ZfIR 2018, A 3

BGH: Sanierungspflichten am Gemeinschaftseigentum

In dem Verfahren streiten Wohnungs- und Teileigentümer darüber, ob Feuchtigkeitsschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums saniert werden müssen (**BGH, Urt. v. 4. 5. 2018 – V ZR 203/17**).

Die Parteien bilden eine Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft von zwölf Wohnungen und insgesamt drei Teileigentumseinheiten. Die Kläger sind die Eigentümer der drei Teileigentumseinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden; sie werden in der Teilungserklärung als „Laden“ bzw. „Büro“ bezeichnet. Die Wände zeigen Durchfeuchtungen auf. Zwei Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen. Zwei Beschlüsse zur Beseitigung der Schäden wurden in der Eigentümerversammlung abgelehnt. Stattdessen wurde die Einholung ein weiteres Sachverständigengutachten beschlossen. Die Kläger fochten die Beschlüsse erfolgreich an. Der BGH bejahte nun die Sanierungspflicht der Wohnungseigentümer. Die Kläger haben einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums.

Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Bei gravierenden baulichen Mängeln kann die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt werden. Ob Durchfeuchtungen einer als Keller dienenden Teileigentumseinheit unter Umständen hingenommen werden müssten, und ob unverhältnismäßige Kosten der Instandsetzung dazu führen können, dass die übrigen Wohnungseigentümer eine Anpassung der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangen können, ließ der Senat offen. Eine Anpassung der Teilungserklärung könne nur als ultima ratio in Ausnahmefällen und gegen Ausgleichszahlungen in Betracht gezogen werden.

(Quelle: PM BGH Nr. 86/2018 v. 4. 5. 2018)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG