

ZfIR 2019, A 3

BGH: Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung

Ein Wohnungseigentümer, der die Fenster seiner Wohnung in der irrigen Annahme erneuert, dies sei seine Aufgabe und nicht gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer, hat keinen Anspruch auf Kostenersatz, so der BGH (**BGH, Urt. v. 14. 6. 2019 – V ZR 254/17**).

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnanlage besteht aus 212 Wohnungen. Er ließ 2005 in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierglas ersetzen. Die Wohnungseigentümer gingen bis zur Veröffentlichung der Entscheidung des BGH vom 2. 3. 2012 (V ZR 174/11, NZM 2012, 419) zu einer vergleichbaren Regelung in einer Teilungserklärung irrtümlich davon aus, jeder Wohnungseigentümer müsse die notwendige Erneuerung der Fenster seiner Wohnung auf eigene Kosten vornehmen. Tatsächlich ist dies gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer.

Der BGH wies die Revision des Eigentümers nun zurück. Ein Erstattungsanspruch käme nur aus allgemeinen Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 Abs. 1 BGB) oder des Bereicherungsrechts (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) in Betracht. Diese Vorschriften können aber als Anspruchsgrundlage für den Zahlungsanspruch nicht herangezogen werden, weil das Wohnungseigentumsgesetz in § 21 Abs. 4 und 5 WEG spezielle und damit vorrangige Regelungen über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums enthält.

(PM BGH Nr. 080/2019 v. 14. 6. 2019)