

# Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

## – Beschlüsse der Wohnungseigentümer und Ansprüche des Einzelnen –

### Fall

E ist Eigentümer der Dachgeschosswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das Haus ist bereits betagt und die finanziellen Mittel der Gemeinschaft sind gleichwohl knapp. Das Dach steht bereits seit geraumen Jahren zur Sanierung an. Reparaturen würden jedoch erhebliche Summen verschlingen, die in der Gemeinschaft nicht ohne Weiteres vorhanden sind. Vielmehr müssten die einzelnen Eigentümer im Wege einer Sonderumlage erheblich Geld hinzuzahlen.

Anträge von E, die Reparatur des fraglichen Daches gleichwohl endlich einmal anzugehen, scheitern vor allem auch daran. Beschlüsse dahingehend kommen wiederholt nicht zustande. Gleichzeitig jedoch kann das Dach jederzeit undicht werden, was E als unhaltbaren Zustand empfindet. Dass die anderen Eigentümer hiervon nicht unmittelbar betroffen wären, möchte ihm nicht genügen.

### Beschlüsse

Die Entscheidung über die Frage, ob Maßnahmen der Instandsetzung ergriffen werden, fällt zunächst in die Zuständigkeit der Eigentümersammlung. Gemäß § 21 Abs. 3 WEG beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer über die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese noch sehr allgemeine Formulierung konkretisiert dann § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG dahin, dass insbesondere eine

ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dazugehört.

Dieser (oftmals gleichwohl einheitliche) Beschluss zerfällt rechtlich in die Kategorien Grundlagenbeschluss zum „Ob“ der Maßnahme und die weiteren Details zum „Wie“, vor allem die Art und Weise wie auch den Umfang der Maßnahme (Bärmann/Seuß, 7. Auflage 2017 Wohnungseigentum, § 106 Rn. 70). Gerade bei größeren Maßnahmen wird die Vorbereitung einen gesonderten Grundlagenbeschluss erfordern.

Ordnungsgemäße Verwaltung erfordert auch kostensensitives Vorgehen. Damit ist in der Regel schon bei Aufträgen ab EUR 3.000,00 gemeint, dass mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 31).

Die Instandhaltung und Instandsetzung ist eine der Kernaufgaben der Eigentümergemeinschaft. Mit Blick auf diese erstrangige Pflicht spricht gegen eine solche Maßnahme insbesondere auch der Kostenaufwand. In aller Regel ist die Instandhaltung und Instandsetzung unabhängig von den Kosten (etwa auch im Verhältnis zum Ertrag) zu leisten. Ein Kriterium der Unzumutbarkeit existiert dabei nicht (BGH, Ur. v. 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17). Erst § 22 Abs. 4 WEG kann hierzu eine Ausnahme

darstellen, wonach insbesondere das Gebäude zur Hälfte seines Wertes zerstört sein muss.

Da Beschlüsse mit der Mehrheit gefasst werden, spielen im Ergebnis die unterschiedlichsten Faktoren eine Rolle, auf die sich der einzelne Wohnungseigentümer kaum verlassen kann.

### Ansprüche

Folglich wird die Eigentümergemeinschaft auch nicht zwingend einen entsprechenden Beschluss zur Instandhaltung oder Instandsetzung fassen. Die Interessen der jeweiligen Eigentümer können ganz unterschiedlich gestaltet sein und wenn hiernach zudem die negativen Folgen nur einzelne Eigentümer treffen, scheidet der Betroffene im schlechtesten Fall gleichwohl mit seinen Anträgen.

Das Gesetz lässt den Wohnungseigentümer jedoch nicht mit seinen Gemeinschaftern allein, sondern unterstützt ihn auch mit Ansprüchen, die er gerichtlich geltend machen kann. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Allerdings stellt dieses nur einen ersten Schritt dar.

Denn unabhängig von diesem Anspruch steht die Entscheidung, ob und welche Maßnahmen zu treffen sind, gemäß § 21 Abs. 1 WEG weiterhin

erstrangig den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Sie entscheiden mit einem eigenen Gestaltungsspielraum, ob, wann und wie sie eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 105a). Dieser Gestaltungsspielraum ist auch nicht kleinlich zu bemessen (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 112).

Der Anspruch des Einzelnen setzt hiernach eine sog. „Ermessensreduktion auf Null“ voraus. Denn erst wenn eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist, entspricht nur diese noch dem billigen Ermessen (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 112). Hier entsteht ein Anspruch auf Durchführung dieser Maßnahme (BGH, Ur. v. 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17). Mindestens kann der Eigentümer eine solche Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums verlangen, sodass das Sondereigentum zu dem vorgesehenen Zweck genutzt werden kann (BGH, Ur. v. 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17).

Weiter kann das Gericht noch gemäß § 21 Abs. 8 WEG befugt sein, eine Entscheidung nach eigenem billigem Ermessen für die Sanierung zu treffen. Denn auch wenn Reparaturen dem Grunde nach erforderlich sein sollten, ist damit noch nicht gesagt, wie diese Instandsetzung im Einzelnen erfolgen soll. Die Möglichkeiten können auch hier zwischen kurzfristigen und güns-

tigeren Lösungen einerseits sowie grundlegenden, aber kostenintensiveren Lösungen andererseits. Auch die schrittweise Durchführung kommt in Betracht.

In der Frage des „Wie“ besteht damit ein ebensolcher Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft (Bärmann/Seuß, Wohnungseigentum, 7. Aufl. 2017, § 87 Rn. 203). Praktisch wird auf dieser Ebene eine solche „Ermessensreduktion auf Null“ kaum einmal eintreten.

Die gerichtliche Ermessensentscheidung soll ohnehin der Ausnahmefall bleiben (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 205) und muss daher sorgfältig auf Ebene der Gemeinschaft vorbereitet sein. Der betreffende Eigentümer muss daher insbesondere zuvor vergeblich versucht haben, den fraglichen Beschluss herbeizuführen (Bärmann/Seuß, 7. Aufl. 2017, § 87 Rn. 203), wozu auch die Möglichkeit zur Abwägung der Alternativen zählen wird.

Spiegelbildlich zum erlaubten Maß von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft kann dann auch dem Anspruch des einzelnen Eigentümer in aller Regel nicht entgegengehalten werden, dass die Instandsetzung mit einem zu großen Aufwand verbunden wäre (BGH, Urt. v. 4. Mai 2018, Az. V ZR 203/17).

Vor allem aufgrund des Ermessensspielraums bedürfen Ansprüche auf Instandsetzung sorgfältiger Vorbereitung. Dies gilt vor allem, wenn sie über das reine „Ob“ der Maßnahme hinausgehen sollen.


### Notmaßnahmen

Und wenn der Schaden dann doch unmittelbar bevorsteht?

Dann erlaubt das Gesetz mit § 21 Abs. 2 WEG jedem Wohnungseigentümer, die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung dieses unmittelbar drohenden Schadens erforderlich sind.

Diese Notmaßnahmen sind stets in ihrem erforderlichen Umfang zu belassen. Dies meint eine Situation, in der ein verständiger Eigentümer nicht länger abwarten kann und weder den Verwalter – in dringenden Fällen ist er gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümersammlung hinzuziehen kann (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 10). Länger bestehende Bauängel etwa berechtigt aus diesem Grund etwa nicht bereits zu Notmaßnahmen.

Ist der Schaden bereits eingetreten, beschränken sich solche Notmaßnahmen darauf, dass nicht noch weitere Schäden eintreten (Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 10). Dies jedoch ist nicht die Maßnahme der Instandsetzung insgesamt. Das nun tatsächlich undichte Dach darf etwa notdürftig abgedichtet werden. Über weitere Maßnahmen befindet dann wieder der ordnungsgemäße Geschäftsgang regelmäßig in Form der Eigentümersammlung.

Hier ist Vorsicht geboten, weil der Eigentümer wirtschaftlich in Vorleistung tritt. Überschreitet er Grenzen, kann der Aufwendungsersatzanspruch des Eigentümers gefährdet sein. 

Dr. Kai Ensenbach, Rechtsanwalt bei

ENSENBACH Rechtsanwälte

# Sven Heise

## Bodenverlegungen

### GmbH

Unsere Ideen für Ihre  
Wünsche in unserer  
**600 m<sup>2</sup> Ausstellung**  
Mo-Fr 8.00 -18.00 Uhr  
Sa 10.00 -14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung  
Kreuzackerstraße 15  
27572 Bremerhaven  
Tel.: 0471 / 77787

 E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte  
Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. Kai Ensenbach  
Rechtsanwalt bei  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeeräumtmietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Monschauer Straße 12  
40549 Düsseldorf  
Tel. 02 11/59 85 14 09  
Fax 02 11/59 82 95 01