

## **Keine Kostenerstattung bei Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums**

Wohnungseigentümer, die irrtümlich Gemeinschaftseigentum instandsetzen, können keinen Kostenersatz von der Wohnungseigentumsgemeinschaft oder den anderen Wohnungseigentümern fordern. Das hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 14. Juni 2019 entschieden. Ein Wohnungseigentümer hatte, wie zuvor schon einige Nachbarn, die einfachen Holzfenster aus dem Jahr 1972 auf seine Kosten gegen moderne Kunststofffenster tauschen lassen. Die Wohnungseigentümer waren bis zu einer Klarstellung in der Rechtsprechung davon ausgegangen, dass die Teilungserklärung dies dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt. Tatsächlich sieht die Teilungserklärung vor, dass dies eine gemeinschaftliche Aufgabe der Wohnungseigentümer ist.

Der Kläger verlangte erfolglos Wertersatz von der Gemeinschaft. Da das Wohnungseigentumsgesetz abschließend die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums regelt, haben die Wohnungseigentümer über etwaige Instandsetzungsmaßnahmen vorab zu beschließen. Der einzelne Wohnungseigentümer könne eine solche Beschlussfassung herbeiführen. Führt er die Maßnahme in der irrigen Annahme aus, er lasse an seinem Sondereigentum arbeiten, entsteht kein Ersatzanspruch. Denn die übrigen Wohnungseigentümer dürften darauf vertrauen, nur zu solchen Kosten herangezogen zu werden, die sie selbst mit beschlossen haben. An der langjährigen falschen Auslegung der Teilungserklärung müssen sich die Wohnungseigentümer festhalten lassen.

Wohnungseigentümern ist danach dringend zu empfehlen, die Teilungserklärung sorgfältig prüfen zu lassen, um solche Fehlinterpretationen zu vermeiden.

(BGH, Urteil vom 14.6.2019 – V ZR 245/17)

Bischofsheim, 9. Juli 2019