

Streitfall Wasserrohre – darf die WEG entscheiden?

Ein aktueller Fall, der vor dem BGH verhandelt wurde (Urteil v. 08.07.2022, Az. V ZR 207/21). Hier kam es zum Streit in einer Berliner WEG. Sie besteht aus 4 Hochhäusern aus den 1960er Jahren. 2016 wurde eine Eigentümerversammlung durchgeführt und dabei beschlossen, in einem der Häuser die Rohrleitungen für die Be- und Entwässerung zu erneuern. Das war dringend nötig und die Leitungen waren natürlich Gemeinschaftseigentum, lagen aber teilweise im Sondereigentum. Mehr noch, gerade im Bereich der Badezimmer wurden auch Wiederherstellungsarbeiten nötig, um nach der Rohrmontage die Wände zu verschließen und ggf. neu zu fliesen.

In dem Beschluss heißt es u.a.: „Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums im Sinne des § 14 Abs. 4 WEG, soweit dieses infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden muss.“

Eigentümer fechtet Beschluss an

Doch ein Eigentümer war mit dem Beschluss nicht einverstanden. Er erhob eine Beschlussmängelklage. Seine Begründung: Die Gemeinschaft habe ihre Beschlusskompetenz überschritten. Über das Sondereigentum habe die nämlich nicht zu entscheiden, auch nicht im Rahmen der Wiederherstellung. Stattdessen stünde dem jeweiligen Eigentümer die Wahl zu, ob er eine Wiederherstellung des Sondereigentums durch die Gemeinschaft oder eine Ausgleichszahlung haben möchte.

So entscheidet der BGH

Der BGH entschied, dass die Gemeinschaft sehr wohl Beschlusskompetenz habe – auch für die Wiederherstellung des Sondereigentums in diesem Zusammenhang (§ 14 Nr. 4 HS 2 WEG a.F.). Demnach hat sie sogar die Pflicht, den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden hat.