



# ZUM THEMA Instandhaltung

## Instandhaltung schließt Instandsetzung nicht ohne weiteres mit ein

In manchen Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentümergeinschaften ist festgelegt, dass die Instandhaltung von Gebäudeteilen von dem jeweiligen Sondereigentümer vorzunehmen ist, auch wenn sich diese Gebäudeteile im Gemeinschaftseigentum befinden.

Dass Instandsetzung und Instandhaltung unterschiedliche Inhalte haben können, hat der **Bundesgerichtshof** in einem Urteil Ende 2016 entschieden (**BGH, Urteil v. 9.12.2016, Az.: V ZR 124/16**).

In der Teilungserklärung einer WEG war vereinbart, dass die Kosten der Instandhaltung von Gebäudeteilen, soweit diese sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, von den Eigentümern der jeweiligen Sondereigentumseinheiten zu tragen sind. In einer Sondereigentumseinheit kam es zu

einem Wasserrohrbruch, der von einem Fachunternehmen im Auftrag der WEG beseitigt wurde. Bei den Instandsetzungsarbeiten an diesem Wasserrohrbruch musste eine in der Sondereigentumseinheit vorhandene Zwischendecke geöffnet werden. Der Sondereigentümer verlangt von der WEG nun Kostenerstattung für die Erneuerung der beschädigten Zwischendecke.

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Urteil sehr wichtige Grundsätze getroffen:

### **Instandhaltung und Instandsetzung sind nicht immer gleichzusetzen**

Wird durch die Teilungserklärung auf den jeweiligen Sondereigentümer eine Instandhaltungspflicht an Gebäudeteilen übertragen, dann umfasst dies in aller Regel nicht auch die Verpflichtung, beschädig-

te Gebäudeteile instand zu setzen. Instandsetzung ist die Reparatur beschädigter Teile, Instandhaltung dagegen betrifft Arbeiten zur Vorbeugung von Schäden.

Unterscheidet also eine Teilungserklärung zwischen Instandsetzung und Instandhaltung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und weist sie nur die Instandhaltung den jeweiligen Sondereigentümern zu, dann ist die Instandsetzung beschädigter Gebäudeteile Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft, und zwar auch dann, wenn sich diese gemeinschaftlichen Gebäudeteile im Bereich eines Sondereigentums befinden.

Anders hätte der Fall gelegen, wenn die Zwischendecke in diesem Fall infolge des Wasserrohrbruches bereits beschädigt gewesen worden wäre und somit auch ohne den weiteren Eingriff hätte ausgetauscht werden müssen. Dann hätte der betroffene Sondereigentümer die Instandsetzung selber tragen müssen.

### **Instandhaltung und Instandsetzung auf Sondereigentümer abwälzbar**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, am Gemeinschaftseigentum die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Damit hat sie dann auch die Kosten zu tragen. Die entstehenden Kosten sind dann von den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzubringen.

In einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann von diesem

Grundsatz abgewichen werden. So können die Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums auf die Sondereigentümer übertragen werden. Wird dabei zwischen Instandsetzung und Instandhaltung unterschieden, dann muss die jeweilige Verantwortlichkeit genau geregelt werden. Ist die Vereinbarung nicht eindeutig, dann ist im Zweifelsfall immer die WEG zuständig.

### **Kostentragungsbeschlüsse oftmals unwirksam**

Von dieser Regelung kann per Beschluss nicht abgewichen werden. Derartige Beschlüsse sind in jedem Fall rechtswidrig, oft sogar nichtig, d.h. sie bekommen überhaupt keinerlei Rechtskraft und können auch noch nach Jahren für unwirksam erklärt werden.

### **Beispiele:**

Die Eigentümer beschließen in einer Eigentümerversammlung, dass für den Außenanstrich der Fenster jeder Eigentümer selber verantwortlich ist. Die Eigentümer beschließen in einer Eigentümerversammlung, dass die Erneuerung der Fenster ihrer Wohnung die Sache des jeweiligen Eigentümers ist.

Beide Beschlüsse wären nichtig, da sie gegen das Gesetz verstoßen. Auch Jahre später nach der Beschlussfassung können Eigentümer dann verlangen, dass dann, sofern es erforderlich ist, die Fenster zulasten der Gemeinschaft erneuert oder instandgesetzt werden, da es sich um Gemeinschaftseigentum handelt.

### *Liebe Mitglieder*

### *von Haus & Grund Bad M $\ddot{u}$ nder,*

*zum Jahresausklang w $\ddot{u}$ nschen wir Ihnen und Ihren Familien angenehme Stunden in fr $\ddot{o}$ hlicher und besinnlicher Runde, aber auch Ruhe und Zeit zum Entspannen. Gleichzeitig w $\ddot{u}$ nschen wir einen guten Start f $\ddot{u}$ r das neue Jahr und viel Gl $\ddot{u}$ ck und Erfolg bei all Ihren Projekten und Pl $\ddot{a}$ nen.*

*Wir bedanken uns ganz herzlich f $\ddot{u}$ r Ihre Treue und Ihr Vertrauen. Bedanken m $\ddot{o}$ chten wir uns auch bei dem Haus & Grund Verein Hameln f $\ddot{u}$ r die fruchtbare und nachbarschaftliche Zusammenarbeit.*

*Ihr Haus & Grund Verein Bad M $\ddot{u}$ nder“*

**Eva Karina Dreyer**

*Vorsitzende*

### **Sprechzeiten**

in der Vereins-Geschäftsstelle Nordfeldstra $\beta$ e 30,  
**Bad M $\ddot{u}$ nder-Eimbeckhausen**

Dienstag 05. Dezember 2017 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Dienstag 19. November 2017 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Dienstag 02. Januar 2018 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Dienstag 16. Januar 2018 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Um vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0 50 42 / 8 99 66 14 wird gebeten.



**Torsten  
Sander**

Hausmeisterservice

- Haustechnik
- Fußwegreinigung
- Winterdienst
- Beet- und Rasenpflege
- Glasreinigung
- Treppenhausreinigung

Uferstra $\beta$ e 35 A • 31787 Hameln

Tel. 051 51/888 41 • Mobil 01 71/4 48 06 13 • Fax 051 51/80 90 83

E-Mail: info@hms-sander.de • www.hms-sander.de