



Die Sanierung einer Wohnung kann richtig ins Geld gehen

Wohneigentümer müssen die Kosten für wichtige Sanierungen in einem Mehrfamilienhaus gemeinsam zahlen. Das gilt auch für diejenigen, die sich die Renovierungen gar nicht leisten können. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die anteilige Haftung von Wohnungseigentümern geklärt, wenn am gemeinsamen Eigentum wie etwa den Grundmauern eines Hauses teure Sanierungen durchgeführt werden müssen. Sind solche Instandsetzungen "sofort" nötig, müssen sich Eigentümer an den Kosten selbst dann beteiligen, wenn sie damit in finanzielle Schwierigkeiten kommen, entschied der BGH in einem am Freitag verkündeten Urteil. (Az. V ZR 9/14)

Im konkreten Fall stellte sich in einem Haus mit drei Eigentumswohnungen heraus, dass eine Kellerwohnung, die die Klägerin für 85.000 Euro gekauft hatte, aufgrund von Baumängeln durch Feuchtigkeit für die Eigentümerin unbewohnbar geworden war. Von den Wasserschäden war aber auch Bausubstanz betroffen, die zum Gemeinschaftseigentum gehörte. Die anderen Räume im Haus gehören einem älteren Ehepaar, das über keine großen finanziellen Mittel verfügt. Daher weigerte es sich, einer Sonderumlage für die Beseitigung der Mängel in Höhe von 54.500 Euro zuzustimmen.

Keine Rücksicht nötig

Der BGH betonte nun, dass ein einzelner Wohnungseigentümer die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums durchaus verlangen kann, wenn dies wie im Fall der unbewohnbaren Wohnung" zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss". Rücksicht auf finanzielle Schwierigkeiten oder das Alter der anderen Wohnungseigentümer dürfe dann nicht genommen werden.

In weniger dringenden Fällen hat die Eigentümergemeinschaft aber laut Urteil einen "Gestaltungsspielraum". Die Eigentümer müssen demnach das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Sie seien deshalb berechtigt, Kosten und Nutzen einer Sanierung gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Arbeiten zurückzustellen.