

Fensteraustausch: Ist eine pauschale Ausgleichszahlung rechtmäßig, wenn der Beschluss zum Austausch auf eigene Kosten nichtig ist?

Haben zahlreiche Eigentümer aufgrund eines nichtigen Beschlusses auf eigene Kosten ihre Fenster ausgetauscht, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, ihnen per Beschluss einen „symbolischen“ pauschalen Ausgleich zu bezahlen (hier: 1.000,00 € je Wohnung). Langwierige Ermittlungen zur Feststellung der im Einzelfall gerechtfertigten genauen Höhe des Ersatzanspruches oder zum Verjährungsbeginn sind nicht erforderlich. (LS des Verf.)

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 26.5.2008 – 3 Wx 271/07 – WuM 2008, 368

Der Fall: Die Miteigentümer beschließen im Jahr 1983 mehrheitlich, dass jeder Wohnungseigentümer für die Kosten der Instandsetzung seiner Wohnungsfenster selbst aufkommen muss. In der Folgezeit erneuern 9 der 13 Miteigentümer ihre Fenster. Im Jahr 2005 beansprucht erstmals ein Miteigentümer den Austausch eines Fensters seiner Wohnung auf Gemeinschaftskosten, was widerstrebend, aber mehrheitlich beschlossen wird.

Anschließend diskutieren die Miteigentümer über Ausgleichszahlungen für die bisherigen Fensteraustausche. Da aber sowohl der Instandhaltungszustand der einzelnen Fenster als auch die Rechnungen ganz unterschiedlich waren (zwischen 1.600 € und 8.700 €), wird eine „symbolische Vergütung“ von pauschal 1.000 € pro Wohnung beschlossen. Mit der Anfechtung des Beschlusses macht ein Miteigentümer unter anderem Verjährung geltend.

§ 21 WEG Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Hintergrund: Mit Beschluss vom 20.9.2000 entschied der BGH (V ZB 58/99 – sog. Zitterbeschlussentscheidung betr. Einräumung eines Sondernutzungsrechts am Vorgarten), dass nur solche Angelegenheiten durch Beschluss geregelt werden können, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung durch Beschluss entschieden werden darf. Wird trotzdem durch Mehrheitsbeschluss entschieden, ist er wegen absoluter Beschlussunzuständigkeit nichtig.

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf weist die Anfechtung als unbegründet zurück. Der Beschluss über die pauschale Kostenerstattung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG. Denn es stünde im Gemeinschaftsinteresse der Wohnungseigentümer, dass die berechtigten Ansprüche ausgeglichen werden. Grundlage der berechtigten Ansprüche der 9 Wohnungseigentümer ist nach Auffassung des Gerichts die Nichtigkeit des Beschlusses aus dem Jahre 1983 wegen fehlender Beschlusskompetenz (Verweis auf BGH, 20.9.2000, a.a.O.). Denn die Fenster seien zwingend Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG), ihre Instandhaltung und Instandsetzung seien somit Gemeinschaftsaufgabe. Die Miteigentümer

hätten folglich nach einem Fensteraustausch auf eigene Kosten dem Grunde nach Ersatzansprüche nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 946, 951, 812 BGB). Es sei auch nichts gegen Pauschalzahlungen einzuwenden. Denn hierdurch erspare sich die Gemeinschaft die – kaum mit vertretbarem Aufwand auszuräumenden – Unklarheiten bei der Bewertung des seinerzeitigen konkreten Erneuerungsbedarfs der jeweiligen Fenster. Schließlich trage die Zahlung auch zur Befriedung des Gemeinschaftsverhältnisses bei. Dabei könne offen bleiben, ob die Ersatzansprüche bereits verjährt seien. Denn gerade diese Unsicherheit rechtfertige die Zahlung eines pauschalen „minimalen Aufwands“.

Kommentar Ausgleichsansprüche: Dass die Gemeinschaft zur Befriedung des „Regressklassikers Fensteraustausch“ über Ausgleichsansprüche Beschluss fassen kann, ist zu Recht anerkannt. In welcher Höhe Zahlungen ordnungsgemäß sind, bleibt aber stets eine Einzelfallfrage.

Praxishinweis Verjährung: Zur Frage, wann die Regressansprüche nach einem Fensteraustausch verjähren, liegt noch keine gefestigte Rechtsprechung vor. Das OLG Düsseldorf deutet an, die gem. § 199 Abs. 1 BGB für den Verjährungsbeginn maßgebliche Kenntnis vom Anspruch sei in zeitlicher Nähe der BGH-Entscheidung vom 20.9.2000 anzusiedeln und nicht erst dann, wenn die Eigentümer in einer Versammlung hierüber diskutieren. Legt man diese m.E. zutreffende Auffassung zu Grunde, sind Ersatzansprüche grundsätzlich schon seit dem 1.1.2004 verjährt!

Praxishinweis WEG-Reform: Der jetzige § 16 Abs. 4 WEG eröffnet eine Beschlusskompetenz dafür, im Einzelfall mit qualifizierter Mehrheit einen Fenster-austausch auf Kosten des betroffenen Wohnungseigentümers zu beschließen. Ob ein solcher Beschluss rechtmäßig wäre, ist eine andere Frage; dies dürfte m.E. in den meisten Fällen schon wegen des dadurch heraufbeschworenen Problems der Ungleichbehandlung (mit früheren oder späteren „Fenster-tauschern“) zu verneinen sein.

RA Dr. David Greiner
Kanzlei Dr. David Greiner, Tübingen
greiner@ragreiner.de