

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [482]

Achtung! Gemeinschaftsordnung kann Erhaltung anders regeln!

1. Die Zuweisung der Erhaltungsverantwortung für bestimmte Gebäudeteile an einen einzelnen Wohnungseigentümer ist möglich, auch wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, sofern dies in der Teilungserklärung geregelt ist.
2. Beschlussfassungen zu Maßnahmen, für die ein einzelner Eigentümer verantwortlich ist, können nicht von der Eigentümergemeinschaft verlangt werden.
3. Bei strittigen Beschlussfassungen sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten; das Ermessen der Eigentümergemeinschaft muss vollständig ausgeschöpft werden.

LG Hamburg, Urt. v. 12.6.2024
Az. 318 S 42/23

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen an einer Terrasse und der Kelleraußenwand seiner Einheit. Die Teilungserklärung wies die Verantwortung für die Instandhaltung der Terrasse diesem Eigentümer zu, obwohl die Terrasse Gemeinschaftseigentum darstellt:

Teil II § 7 der Teilungserklärung: Der Wohnungseigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten.

Auf einer Eigentümerversammlung wurden die Anträge des Eigentümers abgelehnt. Der Eigentümer klagte daraufhin auf Beschlussersetzung, um die Gemeinschaft zur Übernahme der Kosten und Durchführung der Arbeiten zu verpflichten.

Das Problem:

Das Problem lag in der Abgrenzung der Erhaltungsverantwortung zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft.

Fraglich war, ob die Gemeinschaft zur Beschlussfassung über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum verpflichtet ist, wenn die Teilungserklärung die Verantwortung für bestimmte Teile einem einzelnen Eigentümer zuweist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht Hamburg entschied zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft. Es stellte klar, dass gemäß der Teilungserklärung der klagende Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung der Terrasse einschließlich des Fundaments verantwortlich war. Da die Gemeinschaft keine Zuständigkeit für diese Maßnahmen hatte, war sie nicht zur Beschlussfassung verpflichtet. Die Ablehnung der Beschlussanträge widersprach nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung genau prüfen, um ihre Zuständigkeiten zu kennen.

Bei strittigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsfragen sollte juristischer Rat eingeholt werden.

Wohnungseigentümergeinschaften sollten ihre Beschlusskompetenzen sorgfältig prüfen und nur Maßnahmen beschließen, für welche sie zuständig sind. Regelungen in der Teilungserklärung zur Erhaltungsverantwortung sollten klar und

eindeutig formuliert sein, um Streitigkeiten zu vermeiden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ