

## Wohnungseigentum: Eine komplizierte Gemeinschaft

Die Schaffung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Altersresidenzen, Feriendomizilen, usw. kann nur nach dem im Wohnungseigentumsgesetz beschriebenen Vorgaben erfolgen, da nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch kein Sondereigentum geschaffen werden kann. Hiernach gehören nämlich sämtliche Gebäudeteile immer dem Grundstückseigentümer. Mit dem Wohnungseigentumsgesetz wurde eine gesetzliche Sondergrundlage geschaffen. In diesem komplizierten Rechtsgebiet gebe ich, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Michael Schädlich, eine kurze Übersicht über die wichtigsten BGH-Urteile aus letzter Zeit:

### Ungenehmigt bauliche Veränderung muss weg

Eine eigenmächtige bauliche Veränderung, die die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erschwert, müssen die anderen Eigentümer nicht hinnehmen, selbst dann nicht, wenn ihnen eine finanzielle Kompensation in Aussicht gestellt wird. (BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13)

### Mobile Funkantenne erfordert Zustimmung aller Eigentümer

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht durch Mehrheitsbeschluss den Betrieb einer Mobilfunkantenne auf dem gemeinsamen Gebäude gestatten. Sämtliche Eigentümer müssen zustimmen. (BGH, Urteil vom 24.01.2014 V ZR 48/13)

### Keine Fristsetzung durch Eigentümer entgegen WEG - Interessen

Ein Wohnungseigentümer kann dem Bauträger nicht selbst eine Frist zur Beseitigung an Mängeln am Gemeinschaftseigentum setzen, wenn dies mit den Interessen der WEG kollidiert. (BGH, Urteil vom 06.03.2014, VII ZR 266/13)

### Austausch von Fenstern und Türen obliegt im Zweifel der WEG

Vereinbarungen, die dem Wohnungseigentümer die Instandsetzung und -haltung des Gemeinschaftseigentums wie Fenster und Außentüren auf eigene Kosten auferlegen, müssen klar und eindeutig sein. Im Zweifel bleibt die Gemeinschaft zuständig. (BGH, Urteil vom 22.11.2013, VI ZR 46/13)

### Wohnungseingangstüren sind zwingend Gemeinschaftseigentum

Wohnungseingangstüren stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Das gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Türen zu den einzelnen Wohnungen dem Sondereigentum zuschreibt. Über die äußere Gestaltung der Wohnungseigentumstüren entscheiden daher alle Eigentümer gemeinschaftlich. (BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12)

### Kostenregelung erstreckt sich auf alle Balkonteile

Siehe die Teilungserklärung vor, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Balkons seiner Wohnung aufkommen muss, erfasst dies auch die Kosten, die die im Ge-

### Rechtsanwalt Michael Schädlich



**Fachanwalt für Familienrecht**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Familienrecht, Scheidungsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

meinschaftseigentum stehenden Balkonteile betreffen. (BGH, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12)

### Hebeanlage von Doppelparker kann Sondereigentum sein

Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird. (BGH, Urteil vom 21.10.2011, V ZR 75/11)

### Werdender Wohnungseigentümer haftet für Hausgeld alleine

Der werdende Wohnungseigentümer haftet beim Ersterwerb vom Bauträger bzw. teilenden Eigentümer allein für die Lasten der Wohnung, sobald er eine verfestigte Erwerbsposition erlangt hat. Der noch im Grundbuch eingetragene Veräußerer muss nicht mehr für die Lasten aufkommen. (BGH, Urteil vom 11.05.2012, V ZR 19/11)

Der Erwerber einer Eigentumswohnung haftet auch dann für die Abrechnungsspitze, wenn eine nach Eigentumsübergang beschlossene Jahresabrechnung an den Voreigentümer adressiert ist. (BGH, Urteil vom 02.12.2011, V ZR 113/11)

Bei aufkommenden Beratungsbedarf in diesen komplizierten Rechtsfragen empfehle ich die Einschaltung eines spezialisierten Anwalts, denn: „Eigentum verpflichtet. Kompetenz auch.“