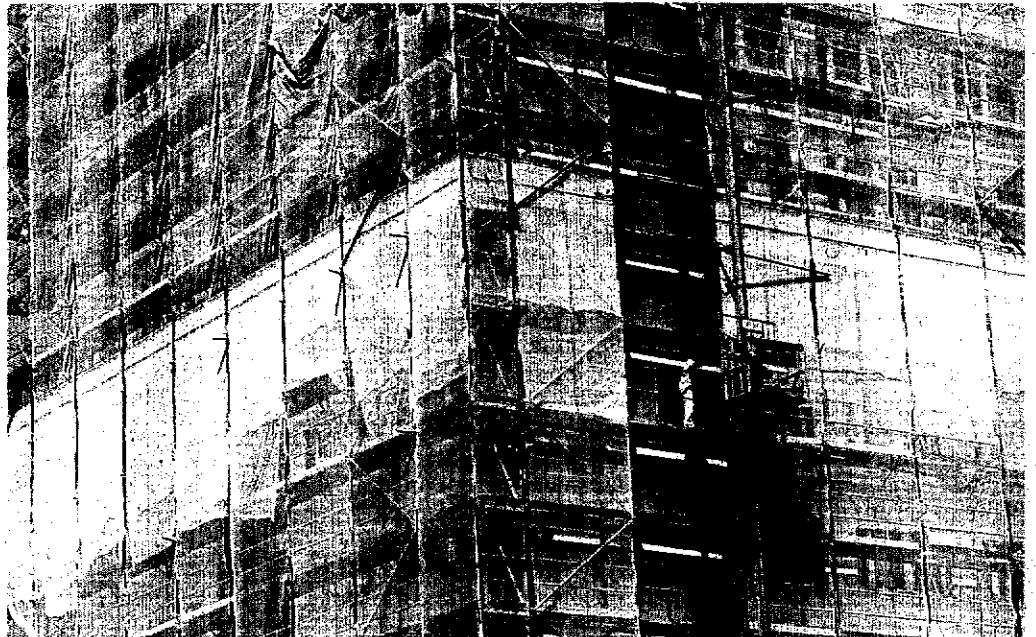


BGH entscheidet über Gebäudesanierungen

Alle Eigentümer haften anteilig

Böse Überraschung für Wohnungseigentümer: Sie haften laut einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) anteilig, wenn am gemeinsamen Eigentum wie etwa den Grundmauern eines Hauses, aber auch dessen Außenwänden, dem Treppenhaus und dem Dach teure Sanierungen durchgeführt werden müssen. Auch eine Kellerwohnung fällt hierunter, sofern deren Außenwände verfaulen. Sind die Instandsetzungen „sofort“ nötig, müssen sich Eigentümer an den Kosten selbst dann beteiligen, wenn sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, so die Karlsruher Richter.

Im konkreten Fall stellte sich in einem Haus mit drei Eigentumswohnungen heraus, dass eine Kellerwohnung, die die Klägerin für 85 000 Euro gekauft hatte, wegen Fehlern bei einem Umbau durch den Vorbesitzer unbewohnbar geworden war. Von den Wasserschäden war aber auch Bausubstanz betroffen, die zum Gemeinschaftseigentum gehörte. Die Besitzer der anderen Wohnungen weigerten sich allerdings, einer Sonderumlage für die Beseitigung der Mängel in Höhe von 54 500 Euro zuzustimmen.



Mitgegangen, mitgefangen: Alle Wohnungseigentümer einer Immobilie müssen am gemeinsamen Eigentum auch teure Sanierungen anteilig finanzieren

Foto: dpa

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 Al-

ter der anderen Wohnungseigentümer dürfe dann nicht genommen werden. „Eine Eigentumswohnung muss man sich leisten können“, sagt die Vorsitzende Richterin Christina Stresemann.

In weniger dringenden Fällen hat die Eigentümergemeinschaft aber laut Urteil einen „Gestaltungsspiel-

raum“. Die Eigentümer müssen demnach das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Sie seien berechtigt, Kosten und Nutzen abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Arbeiten zurückzustellen. **MICHAEL BROMMER**