
Eigentum mit Sonderstatus

BGH konkretisiert Sanierungspflicht am Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft

In Zeiten steigender Mietpreise und niedriger Zinsen geht der Trend immer stärker von der Mietwohnung hin zu den eigenen vier Wänden. Nicht nur zur Eigennutzung, auch als Anlageobjekt erfreuen sich Eigentumswohnungen großer Beliebtheit. Der Kauf einer Wohnung will jedoch genau überlegt sein, verschuldet man sich zur Finanzierung doch oft über Jahrzehnte hinweg. Ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes zeigt einmal mehr, dass Kaufinteressenten auch Folgekosten, die aus der Sanierungsbedürftigkeit des Gesamtobjektes entstehen können, im Blick haben sollten. Derartige Tücken können durch eine sorgfältige Besichtigung und ausreichende Informationseinholung umschifft werden. Verbleibende Risiken kann der Notar durch eine ausgewogene Vertragsgestaltung minimieren.

„Beim Kauf einer Eigentumswohnung erwirbt man neben dem Sondereigentum an der Wohnung einen Anteil am Grundstück und am sog. Gemeinschaftseigentum. Das Gemeinschaftseigentum gehört, wie der Name sagt, allen Wohnungseigentümern zusammen und umfasst z.B. das Treppenhaus und die Außenwände des gesamten Objekts“, erläutert Dr. Florian Meininghaus, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. „Jeder Kaufentscheidung sollte zwingend eine Besichtigung der Wohnung vorangehen, wobei auch der Zustand des Gemeinschaftseigentums – bei Bedarf unter Hinzuziehung eines Sachverständigen – genau unter die Lupe genommen werden sollte“, rät Dr. Meininghaus.

Bei Bestandswohnungen erfolgt der Verkauf üblicherweise unter Ausschluss sämtlicher Gewährleistungsansprüche. „Gerade im Bereich der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums können dem Käufer daher für anstehende Sanierungen erhebliche Folgekosten drohen“ warnt Dr. Meininghaus. Zwar werden regelmäßige Verwaltungs- und Instandhaltungskosten meist durch das von den Wohnungseigentümern anteilig zu entrichtende Wohngeld abgedeckt, für außerordentliche Sanierungen können allerdings Sonderumlagen erhoben werden.

Eine aktuelle Entscheidung des BGH vom 17. Oktober 2014 (Az. V ZR 9/14) zeigt, dass auch einzelne Wohnungseigentümer die zwingend erforderliche Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen können. Dem Urteil lag ein Sachverhalt zugrunde, wonach sich die Wohnungseigentümer einer Erd- und Dachgeschosswohnung eines Dreiparteienhauses weigerten, anteilig die Kosten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentumes im Bereich der Kellerwohnung aufgrund eindringender Feuchtigkeit zu tragen. Der BGH hat entschieden, dass die Kosten von allen Eigentümern anteilig zu tragen sind, auch wenn diese von den Mängeln nicht direkt betroffen sind. Finanzielle Schwierigkeiten Einzelner spielen dabei keine Rolle. „Verzögern die Wohnungseigentümer die Beschlussfassung über dringende Sanierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums, können sich diese schadensersatzpflichtig machen“, erklärt Dr. Meininghaus. Es ist daher für Kaufinteressenten wichtig, sich im Vorfeld über künftigen Sanierungsbedarf und geplante Investitionen zu informieren. Anhaltspunkte können sich aus den Protokollen vergangener Eigentümersammlungen sowie der Beschlusssammlung ergeben.

Weitere Risiken können für Käufer drohen, wenn der Verkäufer mit der Erbringung fälliger Wohngeldzahlungen in Rückstand geraten ist und die Gemeinschaftsordnung eine Haftung des Käufers für derartige Rückstände festlegt. „Der Notar kann zur Minimierung des Risikos geeignete vertragliche Regelungen vorsehen und in besonderen Fällen die Einholung einer Bestätigung des



Verwalters, dass keine Rückstände bestehen, als Fälligkeitsvoraussetzung des Kaufpreises aufnehmen“, erläutert Dr. Meininghaus.