

**Ihr Ansprechpartner:**

Carolin Großhauser  
Telefon 0791/46-2360  
carolin.grosshauser@  
schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Presse und Information  
74520 Schwäbisch Hall

20. März 2017

## **Sanieren geht über Blockieren**

### **Einzelner Eigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen**

**Ein einzelner Wohnungseigentümer kann die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums in einer Wohnanlage verlangen, sofern diese Maßnahme für die Bewohnbarkeit seiner eigenen Wohnung zwingend erforderlich ist. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden (Az. V ZR 9/14).**

„Der BGH geht in seinem Urteil sogar noch einen entscheidenden Schritt weiter“, erläutert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt. „Finanzielle Schwierigkeiten oder das Alter der Bewohner spielen dabei keine Rolle. Im Gegenteil: Verzögern die übrigen Eigentümer schuldhaft die Beschlussfassung über gebotene Sanierungsmaßnahmen, können sie dem betroffenen Wohnungsbesitzer gegenüber sogar zu Schadenersatz verpflichtet sein.“

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte eine Frau im Jahr 2002 eine im Kellergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung gekauft. 1996 waren die ehemaligen Keller in Wohnräume umgewandelt worden. Infolge von Planungsfehlern beim Umbau traten jedoch ab 2008 Feuchtigkeitsschäden auf. Inzwischen ist die Wohnung sogar vollständig unbewohnbar. Um wieder ohne Beeinträchtigungen in ihren eigenen vier Wänden leben zu können, verlangte die Frau von den Eigentümern im Erd- und Dachgeschoss, dass sie einer umfassenden Sanierung nicht nur zustimmen, sondern auch die Kosten anteilig mittragen und zu diesem Zweck eine Sonderumlage

# Medieninformation

in Höhe von 54.500 Euro bilden. Als die anderen Parteien der Wohnungseigentümergeinschaft dies mit Hinweis auf ihre schwierige finanzielle Situation sowie ihr fortgeschrittenes Alter ablehnten, klagte die Eigentümerin der Kellerwohnung.

Vor dem BGH bekam sie umfänglich Recht. Da die Wohnung der Klägerin infolge der sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum unbewohnbar sei, könne sie die Instandsetzung verlangen – inklusive der anteiligen Kostenübernahme durch die Miteigentümer sowie der Bildung einer Sonderumlage. Für die Berücksichtigung der aktuellen Finanzsituation oder des Alters der anderen Eigentümer bleibe da kein Raum, so die Richter, da dies andernfalls der notwendigen Erhaltung der Wohneigentumsanlage zuwiderliefe.