

## Instandsetzungskosten: Dach eines Hofraums ist Gemeinschaftseigentum

Zum Thema Sonder- und Gemeinschaftseigentum entschied das Düsseldorfer Oberlandesgericht im Sinne des nutzungsberechtigten Eigentümers. Diesem wurde in einer Teilungserklärung ein überdachter Hofraum zur Nutzung zugewiesen. Als Instandsetzungsmaßnahmen an dem Glasdach erforderlich wurden, stritten die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft darüber, wer die entsprechenden Kosten zu tragen hat. Der Nutzungsberechtigte war der Ansicht, dass alle Wohnungseigentümer anteilig die Kosten tragen müssen.

Das sahen die Richter genauso. Sie stellten klar, dass es sich bei dem Glasdach um Gemeinschaftseigentum handelt. Denn auch wenn das Innere des Hofraums mit seinen einzelnen Bestandteilen, beispielsweise Wandputz und Estrich, Sondereigentum darstellt, so gilt dies nicht für die übrigen konstruktiven Teile des Gebäudes wie Außenmauern und Dach.

Die Kosten für die Sanierung von Gemeinschaftseigentum sind von allen Eigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. In einer Teilungserklärung kann jedoch durch Vereinbarung der Eigentümer eine anders lautende Regelung getroffen werden. Vor Verteilung der Kosten sollten Sie als Hausverwalter also einen prüfenden Blick in die Teilungserklärung werfen.