

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

falsch formulierte Teilungserklärung (Fenster)

Falsch oder schlecht formulierte Teilungserklärungen können unangenehme Folgen für die Wohnungseigentümergeinschaft haben. Dies zeigt ein BGH-Fall zu den Instandsetzungskosten eines Fensters.

Fenster stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Damit ist dem Grunde nach auch die Gemeinschaft der Eigentümer für deren Instandsetzung- und Instandhaltung verantwortlich. Von der sachenrechtlichen Zuordnung kann auch nicht abgewichen werden. Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann jedoch vorsehen, dass die mit den Fenstern verbundenen Kosten vom Sondereigentümer zu tragen sind. Wenn dies gewollt ist, muss die entsprechende Regelung jedoch genau sein.

Im BGH-Fall war nur unzureichend geregelt, wer in welchen Umfang Pflichten auszuführen hatte. Zwar waren dem jeweiligen Sondereigentümer umfangreiche Verpflichtungen (Schönheitsreparaturen, Innenanstrich innen etc.) auferlegt worden, der Wohnungseigentümergeinschaft waren jedoch zusätzlich Aufgaben für die Außenansicht zugeordnet (einheitliche Ausführung: Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden ist daher Sache der Eigentümergeinschaft).

Dies hatte zur Folge, dass die Eigentümergeinschaft im Fall den Austausch der Fenster tragen musste. Denn dieser Fall war nicht geregelt. Teilungserklärungen sollten gut formuliert werden.

BGH vom 02.03.2012 ? V ZR 174/11

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3935>

Related Posts [Modernisierende Instandsetzung](#)

- [Keine Zustimmung der Gläubiger bei Aufteilung nach WEG](#)
- [Wohnungs-/Teileigentum in der Teilungserklärung](#)
- [einmal mehr Schönheitsreparaturen \(Fenster\)](#)
- [Baustopp bei Modernisierung](#)