

DER TÄGLICHE **tz**-RATGEBER heute: Ihr gutes Recht

Der Garagen-Zoff unter Eigentümern

Ein Leser erreichte uns mit folgender Frage: „Ich besitze eine Wohnung in einem Haus mit 28 Eigentümern. Ein Miteigentümer weigert sich, sich an den Reparaturkosten an einer Vierfach-Duplexparker-Anlage zu beteiligen, zu der er laut Teilungserklärung verpflichtet ist. Die restlichen drei sind ratlos.“



Zwischen den vier Miteigentümern der Duplexparker-Anlage besteht eine sogenannte Bruchteilsgemeinschaft (Paragraf 741 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Jeder Teilhaber ist den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines An-

teils zu tragen (Paragraf 748 BGB). Dabei ist jeder Teilhaber berechtigt, die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßnahmen auch ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen; er kann verlangen, dass diese ihre Einwilligung zu einer solchen Maßregel im Voraus erteilen (Paragraf 744 Abs. 2 des BGB).

Da die Erneuerung des defekten Hydraulikzylinders für die Funktionsfähigkeit der Anlage notwendig ist, kann jeder Miteigentümer diese Maßnahme auch ohne Zustimmung der anderen Teilhaber treffen.

Dies gilt unabhängig davon, ob ein Miteigentümer die Anlage nutzen will. Der zahlungsunwillige Miteigentümer kann daher nicht mit Erfolg einwenden, er sei auf den Stellplatz nicht angewiesen.

Die verauslagten anteiligen Reparaturkosten können von diesem Miteigentümer eingefordert und notfalls vor Gericht eingeklagt werden. Die dadurch entstehenden Anwalts- und Gerichtskosten hat der zahlungsunwillige Miteigentümer zu tragen.

Ferner ist dieser zum Schadensersatz verpflichtet, wenn aufgrund seiner Weigerung Verzögerungen und eventuelle Nutzungs- oder Mietausfälle der anderen Miteigentümer entstehen.

Wenn derartige Streitigkeiten zwischen Mit-

eigentümern auftreten, empfehle ich, dass man zunächst das Gespräch zwischen den Beteiligten sucht. Das ist erfahrungsgemäß sinnvoll, gerade weil Wohnungseigentümer ja längere Zeit miteinander auskommen müssen und teilweise auch Tür an Tür leben. Allein schon deshalb sollte das Verhalten nicht unnötig vergiftet werden.

In einem freundlichen privaten Schreiben kann man die Rechtslage darlegen und hier auch auf die Kosten hinweisen, die im Falle eines Rechtsstreits dann für Anwalt und Gericht entstehen würden und die den eigentlichen Streitwert oft bei weitem übersteigen. Erst, wenn keine Maßnahme mehr fruchtet, sollte man zum Rechtsanwalt gehen. Eine Klage am Gericht sollte in so einem Fall aber tatsächlich die Ultima Ratio sein.

Foto: Schlaf



Rudolf Stürzer
Geschäftsführer bei der
Eigentümer-Initiative
Haus und Grund München