

## Besser gleich zum Fachanwalt Bauen und Wohnen



Rechtsanwalt

**Falk Ostmann**

Fachanwalt für:

- Bau- und Architektenrecht
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)

### Dingeldein • Rechtsanwälte

64404 Bickenbach	Bachgasse 1	0 62 57 / 8 69 50
64283 Darmstadt	Adelungstraße 23	0 61 51 / 50 13 80
64579 Gernsheim	Wallstraße 7	0 62 58 / 8 33 80
64625 Bensheim	Burgstraße 4a	0 62 51 / 5 83 61 50
64372 Ober-Ramstadt	Nd.-Ramstädter Str. 70	0 61 54 / 80 39 80

**Dingeldein • Rechtsanwälte 5 x in Südhessen**

### ■ Informationen für Wohnungseigentümer

Wohnanlagen, welche nach dem WEG geteilt sind, gliedern sich in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum auf. Das Sondereigentum steht dem jeweiligen Eigentümer an der eigenen Wohnung als Alleineigentum zu, wohingegen das Gemeinschaftseigentum allen Eigentümern zusteht. Welche Abschnitte Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind, regelt die Teilungserklärung. Eine Besonderheit ist das Sondernutzungsrecht, dabei werden Teile des Gemeinschaftseigentums einem bestimmten Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

Gemäß § 14 WEG ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, das Sondereigentum instand zu halten. Die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gehört aber zur ordnungsgemäßen Verwaltung und obliegt sämtlichen Eigentümern.

Terrassen sind in der Regel nicht sondereigentumsfähig, stellen also Gemeinschaftseigentum dar. Häufig wird ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten eines bestimmten Eigentümers einge-

tragen. Balkone sind hinsichtlich der tragenden Elemente ebenfalls Gemeinschaftseigentum, können aber in Bezug auf die Verkleidung und den Fußbodenbelag auch Sondereigentum darstellen.

Dies kann entscheidend bei der Haftungsfrage sein. Ist auf einem Balkon der Fußboden falsch gelegt, und entsteht dadurch ein Schaden in einer darunter liegenden Wohneinheit durch Wassereintritt, haftet der Sondereigentümer persönlich. Ist der Wasseraustritt aber auf einen Konstruktionsfehler bei der Errichtung des Balkons zurückzuführen, muss die Wohnungseigentümergeinschaft die entstehenden Kosten tragen.

*Autor: Rechtsanwalt  
Falk Ostmann*

*Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht*

**Dingeldein • Rechtsanwälte**

Bickenbach, Gernsheim,  
Darmstadt, Ober-Ramstadt  
[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)