

Wohnungseigentum: Brandschutz stellt Instandhaltung dar

06.10.2020, 17:04 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Usebach Immobilien*

Presseagentur: *Usebach Immobilien*



Usebach Immobilien - Ihr kompetenter Berater rund um Immobilien

Das Landgericht Bremen hat am 04.03.2020 zum Aktenzeichen 4 S 198/19 entschieden, dass die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes zur Wiederherstellung des Brandschutzes eine Instandhaltung nach dem WEG darstellt, was dem Schutz des gesamten Gemeinschaftseigentums dient.

Aus der Pressemitteilung des DAV MietR Nr. 12/2020 vom 05.10.2020 ergibt sich:

In dem Verfahren waren Regelungen in der Teilungserklärung enthalten, die die Kosten der Eigentümer untereinander regeln. So war geregelt, dass über Instandhaltungen nach dem Kopfprinzip abgestimmt wird, und es wurde für die einzelnen Gebäudeteile bestimmt, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen, die nur einen Gebäudeteil betreffen, auch nur diese Eigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen beschließen können und die Kosten zu tragen haben. Es wurde dann ein Beschluss gefasst, wonach für eine Sonderumlage i.H.v. 417.000 Euro verteilt nach Miteigentumsanteilen der Brandschutz wiederhergestellt werden sollte. Eine Eigentümerin wollte diesen Betrag nicht zahlen, da sie der Auffassung war, die Maßnahme betreffe gerade den Gebäudeteil der Anlage, in dem ihre Wohnung nicht lag. Sie meinte daher, die Regelung aus der Teilungserklärung müsse Anwendung finden.

Das LG Bremen hat die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Nach Auffassung des Landgerichts war in diesem Fall maßgeblich, dass bei einer so umfassenden Maßnahme wie dem Brandschutz die gesamte Wohnanlage betroffen ist. Nicht wichtig ist dabei, dass bei der Umsetzung ggf. ein Gebäudeteil mehr betroffen ist als der andere. Bei der Regelung in der Teilungserklärung handele es sich um eine Ausnahmeregelung zu den gesetzlichen Vorgaben, sodass im Zweifel diese nicht anzuwenden sei. Unstreitig kommt der intakte Brandschutz allen Gebäudeteilen zu Gute, sodass hier von einer Instandhaltungsmaßnahme insgesamt auszugehen sei. Die Kostenverteilung auf alle Eigentümer entsprach daher ordnungsgemäßer Verwaltung, der entsprechende Beschluss über die Sonderumlage war nicht zu beanstanden.

Portrait

Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. ist Diplom-Jurist mit erstem juristischem Staatsexamen, sowie Volljurist mit der Befähigung zum Richteramt mit zweitem juristischem Staatsexamen.

Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. hat eine kaufmännische Medienausbildung, sowie eine umfangreiche Tätigkeit als Journalist, Redakteur, Pressereferent und Künstlermanager vorzuweisen.

Zudem kann Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. auf einen breiten immobilienfachlichen und immobilienrechtlichen über 10-jährigen Erfahrungsschatz (seit 2008) als Immobilienmakler und Immobilienverwalter mit Gewerbeerlaubnis nach § 34c zurückgreifen.

Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. kann einen Masterabschluss der Rechtswissenschaften vorweisen.

Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. hat seit dem Jahr 2017 die Zulassung als Rechtsanwalt und vertritt Eigentümer von Immobilien im Immobilienrecht, Mietrecht, Baurecht und Nachbarschaftsrecht.

Zudem hat Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. an zahlreichen Vermittlungen und Verkauf (Real Estate) von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern, Gewerbeobjekten, Wohnungen und Grundstücken mitgewirkt.

Regelmäßig finden Sie Dipl.-Jur. Jens Usebach LL.M. in den Medien, so beispielsweise beim Nachrichten-TV-Sender N-TV, dem Radio-Sender WDR2 oder der Print-Zeitung WAZ.

News-ID: 1103088 • Views: 378 (Stand: 29.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1103088/Wohnungseigentum-Brandschutz-stellt-Instandhaltung-dar.html>