



Rechtsanwalt
Rainer Pietschmann
Pietschmann Legal

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Kann bei teilgewerblichen Wohnungseigentümergeinschaften eine Revitalisierung gelingen?

Beteiligungsmodelle der 70er Jahre, die Wohnungseigentum mit Gewerbe kombinieren, z.B. Einkaufszentrum/-passage oder Hotel, sind schwer zu revitalisieren. Das Beispiel des Ihme-Zentrums in Hannover zeigt dies besonders deutlich. Die unterschiedlichen Interessen der Wohnungs- und Gewerbeigentümer,

die beim Ihme-Zentrum rund 75% der Miteigentumsanteile halten, sind kaum vereinbar. Für die gewerbliche Nutzung bei der Revitalisierung erforderliche Bestandsveränderungen scheitern an den Hürden der Teilungserklärung sowie am WEG-Recht.

Da eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht insolvenzfähig ist, stellt sich die Frage nach Mitteln, um notwendige Sanierungsmaßnahmen durchzusetzen. Denn bei dauerhaftem

Leerstand kann der Bestandsschutz entfallen, die Nutzungstauglichkeit wird fraglich und aus baupolizeilicher Sicht wirft z.B. der Brandschutz Probleme auf. Es kann eine Nutzungsuntersagung seitens der Behörde drohen.

Es ist ratsam, juristisch in der Teilungserklärung vorzubeugen. Änderungen im Nachhinein sind nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich. Daher sollte § 22 Abs. 1 WEG, der regelt, welche Eigentümer Baumaßnahmen zustimmen müssen, so abgedungen werden, dass jedem Gewerbeigentümer auf eigene Kosten bauliche Veränderungen an dem Gemeinschaftseigentum, das seine Flächen tangiert, möglich sind. Dabei muss er das optische Erscheinungsbild wahren sowie das Nachbar- und das öffentliche Recht einhalten. Zudem können den Gewerbeigentümern in der Gemeinschaftsordnung vorab verschiedene Nutzungen gestattet werden. Diese Gestattung verpflichtet dann die übrigen Eigentümer, die für die jeweilige Nutzung notwendigen baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu dulden.

