

## Öffentlich-rechtliche Pflichten von Wohnungseigentümergeinschaften

Wohnungseigentum kommt zustande entweder durch

- einen Vertrag aller Miteigentümer gemäß § 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder
- Teilungserklärung des Alleineigentümers nach § 8 WEG.

Die Schaffung von Wohnungseigentum hat zur Folge, dass anders als bei der Figur des Miteigentums nicht allen ein abstrakter Bruchteil des Grundstücks samt Bebauung zusteht, sondern dass Sondereigentum an abgeschlossenen Wohnungen oder sonstigen Räumen für einen bestimmten Eigentümer begründet wird mit der Folge, dass er Alleineigentümer dieses Gebäudeteils ist (§§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 1 WEG).

Neben den Sondereigentumsanteilen

gibt es weiterhin das gemeinschaftliche Eigentum (§ 5 Abs. 2 WEG) insbesondere an Teilen, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie an gemeinschaftlich genutzte Anlagen und Einrichtungen.

In der Praxis treffen Wohnungseigentümer Beschlüsse, wonach Teile des Gemeinschaftseigentums zum Inhalt des Sondereigentums bestimmt werden. Durch solche Teilungserklärung können jedoch niemals öffentlich-rechtliche Pflichten der Eigentümergemeinschaft modifiziert oder von diesen befreit werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss die ihr obliegenden Pflichten des öffentlichen Rechts einhalten, wie es jeder Alleineigentümer auch muss.

**Der Denkmalschutz betrifft - unabhängig von seiner rechtlichen Unterteilung in Gemeinschafts- und Sondereigentum - insbesondere Dächer, Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Treppenhäuser, Grünanlagen, gebäudenahe Freiflächen (einschließlich Müllplätze, Fahrradabstellplätze etc.).**

### Antragsvoraussetzungen:

Maßnahmen an einem Denkmal sind gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) genehmigungspflichtig.

Antragsberechtigt ist derjenige, der für das betreffende Gebäudeteil die Verfügungsberechtigung besitzt, dies ist in der Regel die

- von der WEG mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Hausverwaltung oder
- der Sondereigentümer, wenn er die Zustimmung aller weiteren betroffenen Teileigentümer nachweist.

Wird der Nachweis der Sicherstellung des einheitlichen Umgangs nicht erbracht, kann die Untere Denkmalschutzbehörde (UD) den Antrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses zurückweisen.

### Hinweise:

- Suchen Sie **frühzeitig den Kontakt** mit der UD über die objektspezifischen Denkmalbelange!
- Beauftragen Sie für die Planung von Maßnahmen, die über die ord-

nungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (z. B. **Fassadensanierung**), einen denkmalerfahrenen Architekten bzw. ausgewiesenen Fachplaner.

- Für Gebäudeteile oder Freiflächen, die einer regelmäßigen Instandhaltung und/oder Pflege bedürfen, ist die Anfertigung eines **Denkmalpflegeplans** sinnvoll. In ihm werden z. B. Materialien, Farben u. Ä. für Fenster und Treppenhäuser festgelegt oder auch die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen geregelt. Maßnahmen auf der Grundlage eines von der UD bestätigten Denkmalpflegeplans können ohne erneute Antragstellung durchgeführt werden.

Weitere Hinweise (Steuervergünstigungen, Förderungen etc.) siehe auch [www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/landesdenkmalamt/de/service/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/landesdenkmalamt/de/service/index.shtml)



**Beispiel Fassadengestaltung:**

*Eine individuelle Gestaltung des zur Eigentumswohnung gehörenden Fassadenteils ist nicht genehmigungsfähig.*



**Beispiel Fenstererneuerung:**

*Bei einer mit Holzkastenfenstern (KDF) geprägten Wohnanlage kann z. B. kein Einfachfenster eingebaut werden, da es wegen seiner Konstruktionspezifität nicht das Erscheinungsbild eines KDF besitzt.*

*Ist das KDF nachweislich nicht reparabel, muss es durch ein baugleiches ersetzt werden.*