



# Aktuelle **Mietrecht- und WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu  
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,  
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

*von Rechtsanwältin Nina Tzschentke*

---

## Heizungsanlage im Sondereigentumskeller ist zu dulden

Ein Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft, in dessen laut Teilungserklärung als Sondereigentum zugewiesenen Keller sich eine gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet, hat jedenfalls auf Grund seiner Treue- und Rücksichtnahmepflichten die Heizungsanlage in dem Kellerraum so lange zu dulden, bis die Gemeinschaft eine alternative Heizmöglichkeit gefunden hat. So urteilte das Landgericht Frankfurt am Main mit Entscheidung vom 13. März 2025 [Az: 2 - 13 S 8/24]. In dem vorliegenden Sachverhalt klagte ein Eigentümer gegen die Gemeinschaft auf Herausgabe des Kellerraumes und Entfernung der Anlage. Da die Anlage dem gemeinschaftlichen Gebrauch diene und im Gemeinschaftseigentum stehe – auch wenn sie sich in einem dem Kläger zugewiesenen Raum befin-

det – hatte die Klage keine Aussicht auf Erfolg. Nach Ansicht des Landgerichts ist es vorzugswürdig, die Eigentumszuordnung der technischen Anlage von der des Raumes zu trennen. § 5 Abs. 2 WEG spreche ausdrücklich davon, dass sich die gemeinschaftlichen Anlagen auch im Bereich des Sondereigentums befinden können. Selbst wenn man Sondereigentum unterstellt, wäre der Eigentümer jedoch nach § 242 BGB verpflichtet, den Betrieb der Anlagen so lange zu dulden, bis eine tragfähige Alternative zur Beheizung der übrigen Wohnung geschaffen sei. Die Durchsetzung eines Herausgabeanspruchs und die Inkaufnahme einer vollständigen Unterbrechung der Wärmeversorgung wären treuwidrig. Das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme verlange, die Möglichkeit des Heizens zu erhalten.



## H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer  
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

