Wohnungseigentum: Balkonkosten ohne Balkon? – Bundesgerichtshof: Neue Schranken –

I.
– Sachverhalte –

Landauf landab oft das Gleiche: Die Hausverwaltung einer Eigentümergemeinschaft beauftragt Ingenieure mit der Untersuchung der Balkone eines in den 80er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshauses. Die Ausarbeitung des Ingenieurbüros führt zu der Feststellung, dass durch Risse und defekte Bewegungsfugen Niederschlagswasser in den Fußbodenaufbau und in die Stahlbetonkonstruktion eindringt und dort vorgefundene Mängel und Schäden verursacht sind.

Die Balkonböden sind dabei (teilweise) durch die einzelnen Wohnungseigentümer selbst errichtet. Teilweise ist das Gefälle fehlerhaft ausgebildet, teilweise sind die Belege verbraucht/brüchig/rissig oder Bewegungsfugen sind nicht hergestellt oder nicht mehr intakt.

II.
– Sondereigentum? –

Oftmals enthält die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung Regelungen, nach denen die Balkone als Ganzes Sondereigentum sind. Teilweise auch mit insgesamt umschließenden Regelungen wie etwa:

- dass der Fußbodenbelag und die dem Sondereigentum zugewiesenen Räume Sondereigentum seien;

- der Wandputz und Wandverkleidungen zum Sondereigentum gehöre;
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume immer dann Sondereigentum sind, wenn sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Nach § 14 Nr. 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass andere Wohnungseigentümer nicht erheblich beeinträchtigt werden (Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 14 Rdn. 26). Der Wohnungseigentümer darf sein Sondereigentum also nur insoweit vernachlässigen (hier: Instandhaltungen unterlassen), als anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil entsteht. Der Zustand des Sondereigentums ist nur dann ohne Belang, wenn keine negativen Einflüsse auf das Gemeinschaftseigentum entstehen (Bärmann, a.a.O., § 14 Rdn. 26).

III.
– Gemeinschaftseigentum? –

Rechtsprechung und Literatur gehen davon aus, dass zwar der Innenraum eines Balkons sondereigentumsfähig ist, sofern eine entsprechende Zuweisung aus der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung hervorgeht (Bärmann, a.a.O., § 5 Rdn. 55 mit Verweis u.a. auf BGH NJW 85, 1551 etc.). Brüstungen, Decken, Bodenplatten und sonst konstruktiv notwendige Teile einschließlich der Isolierschicht sollen hingegen zwingend Gemeinschaftseigentum bleiben. Vor allem dann, wenn solche Bauteile zur Fassade gehören (Bärmann, a.a.O., § 5 Rdn. 56).

In der Ebene der Instandhaltung/Instandsetzung gilt diese Differenzierung aber nicht (zwingend). Eine in der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach zum ausschließlichen Gebrauch des Wohnungseigentümers bestimmte Balkone

ENSENBACH
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 - 20

durch den Wohnungseigentümer allein instand zu halten und instand zu setzen sind, ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sind, die Bauteile im Gemeinschaftseigentum betreffen (BGH-Urteil 16.11.2012 – V ZR 9/12 –).

Sind Balkone und insbes. deren Bodenbeläge in der Teilungserklärung dem Sondereigentum unterstellt, ist diese (vom Eigentum her teilweise unwirksame) Zuweisung daher in jedem Fall als wirksame Regelung zur Kostentragung umzudeuten (Bärmann, a.a.O., § 16 Rdn. 55).

IV.
– Einheit ohne Balkon –

Sofern im Einzelfall (trotzdem) die Abrechnung über die Gemeinschaft in Betracht gezogen wird, stellt sich die Frage, wie Einheiten ohne Balkon innerhalb des Gesamtobjekts zu behandeln sind. Gerade dann, wenn eine Gemengelage im Sinne oben I. / 2. Absatz besteht.

In einem solchen Fall kommt die Anwendung des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in Betracht. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung (hier also: des Kostenverteilungsschlüssels lt. Teilungserklärung) verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig erscheint. Notwendig ist dafür aber eine Abwägung im Einzelfall, ein generalisierter Maßstab ist dafür nicht vorgebbar.

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Schön einfach - einfach schön!

Küchen von: SieMatic
in der Grashoffstraße
Inh.: Stefan Ehrlicher
Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de

delta-t

... oder haben Sie Geld zu verschenken?

Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
  Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmezähler?**
  Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
  Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
  Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

Sven Heise
Bodenverlegungen GmbH

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon (04 71) 7 77 87
Telefax (04 71) 7 77 56
www.heise-bodenverlegungen.de