

Kann eine unwirksame Zuweisung von Bestandteilen eines Gebäudes einer Wohnungseigentümergeinschaft in das Sondereigentum umgedeutet werden, so dass der jeweilige Eigentümer die Kosten von Sanierungsmaßnahmen tragen muss? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg Sankt-Georg (AG Sankt-Georg) vom 11.09.2020, 980a C 7/20 WEG

I.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) bestehen aus Gemeinschaftseigentum (Flächen von die allen Wohnungseigentümern genutzt werden können) und Sondereigentum (Flächen die einem Eigentümer zum alleinigen Gebrauch zugewiesen sind). Oftmals finden sich in Teilungserklärungen Regelungen, die Flächen - die eigentlich dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen sind - dem Sondereigentum eines Wohnungseigentümers zuweisen. Insbesondere bei Fenstern von Dachgeschosswohnungen oder Balkonen finden sich solche Regelungen. Nicht alle Gebäudebestandteile können aber wirksam dem Sondereigentum zugewiesen werden. Die Entscheidung des AG Hamburg Sankt-Georg beschäftigt sich mit der Frage, ob eine unwirksame Zuweisung eines Gebäudebestandteils zum Sondereigentum in eine Regelung umgedeutet werden kann, so dass der jeweilige Sondereigentümer die Kosten von Sanierungsmaßnahmen tragen muß.

II.

1.

In der Teilungserklärung der betreffenden WEG ist geregelt, dass Balkone soweit vorhanden zum Sondereigentum gehören sollen. Der betreffende Sondereigentümer soll verpflichtet sein, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile auf seine Kosten instandzuhalten. Auf einer Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer u.a. den Beschluss, einer Firma den Auftrag zur Sanierung der Balkone zu erteilen und an den Sanierungskosten sämtliche Eigentümer zu beteiligen. Der Kläger hat mit der Anfechtungsklage diesen Beschluss angegriffen und ist der Auffassung, dass die Kosten von den jeweiligen Sondereigentümern zu tragen sein sollen.

Das AG Hamburg Sankt-Georg hat die Anfechtungsklage abgewiesen. Es könne offenbleiben, ob die Regelung der Teilungserklärung so zu verstehen sei, dass sie sich nur auf solche Bestandteile der Balkone beziehen solle, die wirksam dem Sondereigentum zugewiesen werden können. In diesem Fall hätten die Kläger nicht hinreichend dazu vorgetragen, dass die beschlossenen Maßnahmen auch die sondereigentumsfähigen Teile betreffen. Würde man dagegen die Regelung weit auslegen, sodass auch Gebäudebestandteile umfasst seien, die nicht dem Sondereigentum zugewiesen werden können, wäre die Klausel unwirksam. Dann sei zu prüfen, ob sie dergestalt umgedeutet werden könne, dass eine Kostentragungsregelung gewollt sei mit der Folge, dass die jeweiligen Sondereigentümer der Balkone die Kosten übernehmen müssten. Eine Umdeutung setzt aber voraus, dass eine klare und eindeutige Regelung herauskomme. Im vorliegenden Fall könne aber nicht geklärt werden, wer die Kosten für Arbeiten zu tragen habe, die im Übergangsbereich von den Balkonen zur Fassade vorgenommen werden. Daher könne die Regelung nicht umgedeutet werden.

III.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht eine WEG aus Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum. Das Wohnungseigentumsgesetz lässt es zu, dass bestimmte Flächen, die von Gesetzes wegen dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen sind durch Vereinbarungen (insbesondere der Teilungserklärung) dem Sondereigentum zugewiesen werden.

Hiervon sind aber solche Teile des Gebäudes ausgenommen, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der

Wohnungseigentümer dienen. Viele Regelungen in Teilungserklärungen habe dies in der Vergangenheit nicht berücksichtigt und sind daher unwirksam.

Beispiel: Oftmals werden in Teilungserklärungen die Versorgungsleitungen soweit sie im Bereich des Sondereigentums eines Wohnungseigentümers verlaufen dessen Sondereigentum zugewiesen. Versorgungsleitungen dienen aber dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und sind als Gesamtsystem anzusehen. Daher sind solche Regelungen oftmals unwirksam. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Regelung das Sondereigentum erst ab dem ersten Absperrventile in der Wohnung beginnen lässt.

2.

Findet sich in der Teilungserklärung eine unwirksame Zuweisung von Flächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen zum Sondereigentum, stellt sich die Frage, ob die unwirksame Regelung so verstanden werden kann, dass Kosten, welche das jeweilige Bauteil betreffen, dem jeweiligen Sondereigentümer zugewiesen werden. Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung hält dies grundsätzlich für zulässig. Die Entscheidung des AG Hamburg Sankt-Georg verdeutlicht aber, dass hieran hohe Hürden geknüpft sind und insbesondere eine klare und eindeutige Regelung für die Kostentragung möglich sein muss. Dies scheiterte im entschiedenen Fall daran, dass nicht klar war, wer Kosten von Arbeiten im Übergangsbereich der Balkone zum sonstigen Gebäude tragen sollte.

IV

Durch Regelungen in der Teilungserklärung können Flächen, die eigentlich dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen sind, dem Sondereigentum eines bestimmten Wohnungseigentümers zugewiesen werden. Hierbei muss sorgfältig geprüft werden, ob Flächen betroffen sind, die zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Liegt eine unwirksame Zuweisung von Gemeinschaftsflächen zum Sondereigentum vor, kommt unter Umständen eine Umdeutung in eine Regelung in Betracht, die den jeweiligen Sondereigentümer verpflichtet, die Kosten zu übernehmen. Ob im Einzelfall eine wirksame Zuweisung von Gemeinschaftsflächen zum Sondereigentum vorliegt bzw. eine solche Kostentragungsregelung im Wege der Umdeutung in Betracht kommt, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.