

Wie weit reicht die Instandsetzungspflicht eines Sondereigentümers, wenn ihm ein Balkon bzw. eine Terrasse als Sondereigentum zugeordnet worden ist? Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 04.05.2018, V ZR 163/17

I.

Balkone und Terrassen erhöhen den Nutzwert einer Wohnung. Die besprochene Entscheidung des BGH verdeutlicht aber, dass dieser Vorteil mit einem erheblichen Nachteil in Form von weitreichenden Instandsetzungspflichten einhergehen kann.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass jeder Wohnungseigentümer sein Sondereigentum auf seine Kosten instandhalten und instandsetzen muss. Gleiches gilt für Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind. Zu der WEG gehören auch zwei Dachterrassen, die im Sondereigentum stehen. An einer der Dachterrassen traten Schäden auf. Die Wohnungseigentümer beschlossen daher auf einer Eigentümerversammlung vom Dezember 2014 die Sanierung dieser Terrasse und fassten den weiteren Beschluss, dass die Kosten der Terrassensanierung zulasten des betreffenden Sondereigentümers der Terrasse, d.h. des Klägers, gehen sollen. Der Kläger erhob hiergegen Anfechtungsklage.

Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin ist der Beschluss für ungültig erklärt worden. Der BGH hat auf die Revision hin die Anfechtungsklage abgewiesen. Aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung sei der Kläger verpflichtet, die Kosten der Sanierung zu tragen. In der Teilungserklärung ergäbe sich keinerlei Einschränkung dahingehend, dass bestimmte Teile der Terrasse nicht umfasst sein sollten. Der Kläger müsse daher auch Bauteile der Terrasse sanieren, die im Gemeinschaftseigentum stünden.

III.

1.

WEGs sind in Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum aufgeteilt. Gemeinschaftseigentum sind die Flächen des Grundstücks und des Gebäudes die im Eigentum aller Wohnungseigentümer stehen. Sondereigentum sind die Bereiche, die im Eigentum eines einzelnen Wohnungseigentümers stehen.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören grundsätzlich auch Terrassen, Dachterrassen oder Balkone. Jedenfalls teilweise können diese aber auch einem Sondereigentum zugeordnet werden. Alternativ können diese Bereiche auch Gemeinschaftseigentum bleiben und Sondernutzungsrechte begründet werden. Mit diesen Sondernutzungsrechten würden dann bis auf den berechtigten Wohnungseigentümer alle anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen.

Egal ob diese Bereiche zum Sondereigentum deklariert werden oder ein Sondernutzungsrecht begründet wird, hat der berechtigte Wohnungseigentümer dadurch einen erhöhten Nutzwert. Daher ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass als Ausgleich dieses Vorteils dem berechtigten Wohnungseigentümer auch die Pflicht auferlegt werden kann, diese Flächen instand zu setzen und instandzuhalten.

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass Wohnungseigentümer oder Interessenten an einem Sondereigentum sich genau informieren müssen, wie weit die Instandsetzungspflicht reicht. In der besprochenen Entscheidung hatte der BGH die Instandsetzungspflicht auch auf Bauteile erstreckt, die im Gemeinschaftseigentum stehen. Dies zeigt, dass die Instandsetzungspflicht sehr weitreichend sein

kann. Um keine bösen Überraschungen zu erleben ist es daher notwendig sich vorab zu informieren, wie weit nach der Teilungserklärung die Instandsetzungspflicht vielleicht.

IV.

In der Teilungserklärung oder durch eine sonstige Vereinbarung der Wohnungseigentümer kann dem betreffenden Berechtigten an einer Terrasse oder einem Balkon die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung auferlegt werden. Je nach Formulierung der Teilungserklärung kann diese Pflicht sehr weitreichend sein. Hier ist sorgfältige juristische Prüfung erforderlich, um zu sehen wie weit die Instandsetzungspflicht reicht. 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.