

Balkoninstandhaltung: Kostenregelung zu Lasten der Wohnungseigentümer

wenn Wohnungseigentümer laut Teilungserklärung die Instandhaltung des zu ihrer Eigentumswohnung gehörigen Balkons uneingeschränkt finanzieren sollen, gilt dies auch für die gemeinschaftlichen Anteile des Balkons.

Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im November 2012.

In einer Eigentümergemeinschaft war Streit über die Kostenverteilung bezüglich der Instandsetzung von Balkonen entstanden.

In der Teilungserklärung war geregelt, dass Gebäudeteile, die dem ausschließlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, beispielsweise Balkone und Terrassen, von diesen auf ihre Kosten instand zu halten sind.

Auf der letzten Eigentümerversammlung hatte die Eigentümergemeinschaft jedoch beschlossen, dass die Kosten für die Sanierung einiger Balkone von der Eigentümergemeinschaft getragen werden sollen.

Ein Wohnungseigentümer reichte Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss ein.

Mit Erfolg!

Der BGH entschied, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, weil ein Verstoß gegen die Teilungserklärung vorlag.

In der Teilungserklärung war geregelt, dass Gebäudeteile, die dem ausschließlichen Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer dienen, wie Balkone und Terrassen, von diesen auf ihre Kosten instand zu halten sind. Die Regelung ist so zu verstehen, dass Eigentümer von Wohnungen, die über einen Balkon verfügen, für sämtliche Instandhaltungskosten aufkommen müssen.

Dies betrifft auch Kosten für Bestandteile die dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, beispielsweise die Isolierung.

Der Teilungserklärung war keine Einschränkung zu entnehmen. Deshalb war nicht ersichtlich, dass die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Sanierungskosten nicht von den jeweiligen Wohnungseigentümern getragen werden sollen.

Dem Wortlaut der Teilungserklärung war insbesondere diesbezüglich keine Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu entnehmen (BGH, Urteil v. 16.11.12, Az. V ZR 9/12)