

Kostentragungspflicht bei Balkonsanierung

OLG Karlsruhe Beschluss vom 17.02.2006 - Az. 11 Wx 74/05 -

In dem nächsten vom OLG Karlsruhe entschiedenen Sachverhalt stritten die Mitglieder einer Wohnungseigentumsanlage, die aus fünf Eigentumswohnungen bestand, über die Kostentragungspflicht der Sanierung von Balkontrennwänden.

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer und die Verwalterin vertraten die Auffassung, die Kosten der Sanierung dieser Trennwände seien von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Da Gemeinschaftsaufgabe - aus Sicht der Verwaltung - wurde anlässlich einer Eigentümerversammlung die Erhaltung dieser Balkontrennwände beschlossen, wobei die Gemeinschaft die Kosten hierfür aufzubringen hatte.

Hiergegen wandte sich die Beklagte zu 1. mit dem Antrag, diesen Tagesordnungspunkt (TOP4) für nichtig bzw. ungültig zu erklären.

Die Teilungserklärung dieser Wohnanlage enthält für diesen Streitpunkt folgende Regelung:

§ 3 II

Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

... die Balkone mit Umfassungen, Unterbauten und Isolierungen, ausgenommen äußerer (fassadenseitiger) Anstrich.

§ 3 III

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

Das gilt nicht für die Außenseite der äußeren Fenster, für die tragenden Teile des Gebäudes sowie die Außenseiten (Anstrich) der Balkone. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

§ 3 IV

Soweit bei dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

In der genannten Eigentümerversammlung wurde folgender Tagesordnungspunkt beschlossen:

*TOP 4: Bestehende Balkontrennwände reparieren bzw. erneuern -
Kosten ca. € 3.500,- bis € 4.000,-.*

Die Eigentümergemeinschaft ist sich einig, dass eine Reparatur wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Zur Erneuerung der Balkontrennwände werden 2-3 Angebote eingeholt.

*Submission: zum 10.06.2006
Auftragsvergabe: an den günstigsten Anbieter, erfolgt in Absprache mit dem Beirat.
Finanzierung: Instandhaltungsrücklage.
Ausführung: 2004*

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

Amts- und Landgericht haben den Antrag der Antragstellerin abgelehnt. Das OLG Karlsruhe hat den Beschluss des LG jedoch in diesem Punkte aufgehoben und die Sache zur weiteren Prüfung und Entscheidung zurückverwiesen.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Teilungserklärung der Gemeinschaft - so das OLG - sollen die Balkone mit Umfassungen, Unterbauten und Isolierungen mit Ausnahme des äußeren Anstrichs zum Sondereigentum gehören. Zwar würden Balkone grundsätzlich als sondereigentumsfähig angesehen. Diejenigen Teile des Balkons, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, stünden jedoch zwingend im Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG). Dies gelte in gleicher Weise gem. § 5 Abs. 1 WEG für die Teile eines Balkons, durch deren Veränderung, Beseitigung oder Einfügung die äußere Gestalt des Gebäudes verändert würde; danach gehören Balkonbrüstungen bzw. Balkongeländer nach einhelliger Ansicht ebenfalls zwingend zum Gemeinschaftseigentum (vgl. nur BayObLG WuM 1999, 641; Bärmann/Pick/ Merle, WEG, 9. Auflage, § 5 Rdnr. 27, j. m. w. N.). Da eine Balkontrennwand die äußere Gestaltung des Gebäudes beeinflusse, sei sie regelmäßig ebenfalls dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen (vgl. BayObLG WuM 1985, 31; Staudinger/Rapp, WEG Bearbeitung 2005, § 5 Rdnr. 25).

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sei Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung, die den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliege. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums könne jedoch in Abweichung von der gesetzlichen Regelung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer anderweitig geregelt werden (§ 10 Abs. 1 S. 2 WEG). Sie könne insbesondere einem einzelnen Wohnungseigentümer für solche Bauteile auferlegt werden, an denen ihm ein Sondereigentumsrecht eingeräumt sei (BayObLG WuM 1999, 641; BayObLG NZM 2001, 1138, 1140; Staudinger/Bub, § 16 WEG Rdnr. 39, j. m. w. N.).

Die hier vorliegende Teilungserklärung mache von dieser Möglichkeit in § 3 Nr. 3 Gebrauch.

Die Auslegung durch den Senat führt deshalb dazu, dass die dem Sichtschutz dienenden Balkontrennwände - jedenfalls dann, wenn sie eindeutig einem Sondereigentümer zugeordnet werden können - vom jeweiligen Sondereigentümer einer Wohnungsgemeinschaft auf seine Kosten in Stand zu halten sind. Sinn der Regelung ist es, die Kosten für die Instandhaltung der Balkone (mit gewissen Einschränkungen) auf die

einzelnen Wohnungseigentümer zu übertragen. Wenn danach schon die Geländer der Balkone von den einzelnen Wohnungseigentümer auf ihre Kosten zu unterhalten sind, muss dies erst recht für Sichtschutzwände gelten, sofern diese jeweils einem Eigentümer zugewiesen werden können.

Da der in der Jahresversammlung gefasste Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer die Teilungserklärung nicht zureichend berücksichtigt hat, konnte die Entscheidung des Landgerichtes nicht aufrecht erhalten werden. Das Verfahren wurde zur weiteren Sachaufklärung an das LG zurückgewiesen.

Möhrle
Rechtsanwalt