



Kostentragungspflicht bei Balkonsanierungen

Umsetzung des BGH-Urteils vom 16.11.2012, V ZR
9/12

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

1 | Der Anlass

Der Fall

Balkone sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums schadhaft. Ein Unternehmen analysiert die Ursachen. Die Wohnungseigentümer beschließen, die Kosten der Analyse anteilmäßig auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen. Ferner wird beschlossen, dass die „Gemeinschaft“ die anstehende Sanierung bezahlen soll. Gegen diese Beschlüsse wendet sich ein Wohnungseigentümer. Er meint, die Kosten seien anders zu verteilen. Er verweist dazu auf die Gemeinschaftsordnung. Dort heißt es:

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instand zu setzen und instand zu halten.

Ältere Rechtsprechung

- [OLG Düsseldorf v. 12.1.1998 - 3 Wx 546/97](#): Die Regelung soll eine weitergehende Verpflichtung des Wohnungseigentümers auch für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile begründen. Dies soll nach Sinn und Zweck der Bestimmung aber nur für solche Bauteile gelten, die dem ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers dienen.
- [OLG Schleswig v. 30.3.2006 - 2 W 191/05](#): Diese Bestimmung meint nach ihrem Sinn und Zweck nur solche Bauteile, die dem ausschließlichen Gebrauch des Wohnungseigentümers dienen ... Es würde nämlich die Beschlusskompetenz für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone weiterhin sämtlichen Wohnungseigentümern zustehen. Diese könnten kostspielige Sanierungsarbeiten an den konstruktiven Teilen ... beschließen, welche sodann die Balkoninhaber allein zu tragen hätten. Das wäre einem gedeihlichen Zusammenleben der Wohnungseigentümer wenig zuträglich.

BGH v. 16.11.2012 - V ZR 9/12

Es ist nicht erkennbar, dass Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile eines Balkons von der Regelung ausgenommen sind.

- Dem **Wortlaut** von § 5.2. GO ist keine Differenzierung zwischen dem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum zu entnehmen.
- Diese Deutung entspricht auch dem **Sinn der Regelung**. Dieser besteht darin, dass die übrigen Wohnungseigentümer von der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung aller Balkenteile befreit sein sollen.

Zwischenbetrachtung

- Was ist eigentlich Inhalt einer Kostenvereinbarung?
 - Besonderer **Umlageschlüssel**?
 - Ja, mindestens das.
 - **Übertragung der Verwaltungskompetenz** für ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehendes Bauteil auf einen Wohnungseigentümer – mit der Folge, dass der Verwalter nichts mehr unternehmen muss?
 - BGH, Urt. v. 2.3.2012 – V ZR 174/11 Rn. 9: Damit (= Kostenvereinbarung) wird nicht nur die Kostenlast geregelt, sondern auch die Verwaltungsbefugnis im Hinblick auf diesen Teil des Gemeinschaftseigentums.

2 | Rechtsgrundlagen

Allgemeine Klärungen I

- Was ist instandzusetzen?
 - geht es um die Kosten für ein Bauteil, das im gemeinschaftlichen Eigentum steht?
 - sichere Fälle
 - Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen und ihre wesentliche Bestandteile sowie das Grundstück [+]
 - Räume, die im Sondereigentum stehen [-]
 - unsichere Fälle (= wesentliche Bestandteile im „räumlichen Bereich“ eines Sondereigentums)

Exkurs: Allgemeine Klärungen II

- Was muss der Verwalter machen, wenn er Kosten für Sondereigentum veranlasst hat?
 - unverzügliche Rückforderung vom Sondereigentümer
 - ggf. – sofern Ermächtigung besteht – Rückgriffsprozess
- Wie muss vor allem die **Abrechnung** aussehen?
 - die Ausgabe muss dargestellt werden
 - die Ausgabe muss nach dem geltenden Umlageschlüssel auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden
 - die Forderung kann nicht nur auf einen Wohnungseigentümer umgelegt werden

Exkurs: Allgemeine Klärungen III

- Was kann der Verwalter tun, wenn es um ein Bauteil geht, das (nach Klärung) im gemeinschaftlichen Eigentum steht
 - Gesetz
 - § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (Erhaltungsmanagement + Beschluss + Klärung Kosten)
 - § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG (Notgeschäftsführung)
 - § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG (Laufende Maßnahmen sind in der Regel nie Instandsetzungen)
 - Vertrag (?)

Allgemeine Klärungen IV

- Kosten für ein Bauteil, das im **gemeinschaftlichen** Eigentum steht:
 - gilt der gesetzliche Umlageschlüssel (= Miteigentumsanteile) für die Instandhaltung oder Instandsetzung?
 - Ja: anwenden und „gut“
 - haben die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 4 WEG wirksam im Einzelfall etwas wirksam beschlossen?
 - Ja: anwenden und „gut“
 - Gibt es eine Vereinbarung, die die Kostenverteilung regelt?
 - Ja: anwenden, wenn klar ...

Auslegung bei Unklarheit

- BGH, Urt. v. 2.3.2012 – V ZR 174/11 Rn. 7:
 - Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer von der gesetzlichen Kostenverteilung abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen.
 - Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.
- LG München I v. 5.11.2012, 1 S 1504/12
 - Eine Regelung, die von einer gesetzlichen Bestimmung abweicht, muss klar und eindeutig ihrem Inhalt nach feststellbar sein.
 - Unklare und undurchführbare Kostenregelungen vermögen den allgemein geltenden Umlageschlüssel nicht abzuändern; es hat insoweit bei diesem sein Bewenden.

Allgemeine Klärungen V

- Informieren, dass Vereinbarung über Kostenverteilung jedenfalls aus (ggf. beratender) Sicht des Verwalters nicht eindeutig ist
- um Weisung bitten,
 - aber ...

LG München I v. 13.2.2012 , 1 S 8790/11

Zwischen Wohnungseigentümern ist die Auslegung eines vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels im Zusammenhang mit den Kosten für die Erhaltung der Balkone streitig. Die Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich, wie die Vereinbarung verstanden werden soll.

LG München I v. 13.2.2012 , 1 S 8790/11

Wohnungseigentümer sind nicht befugt, eine Vereinbarung zur Kostentragung für Instandsetzung/Instandhaltung der Balkone durch Beschluss verbindlich auszulegen.

Folgen aus Verwaltersicht

- gesetzliche und vertragliche Grundlagen zu
 - den geltenden Kostenverteilungsschlüsseln und
 - zum WEG-Sachenrecht
- müssen vertraut sein

Folgen aus Verwaltersicht

- Wohnungseigentümer sind bei Anlass über Probleme zu informieren, nämlich:
 - Zuordnung der wesentlichen Gebäudebestandteile im Einzelfall schwierig;
 - Auslegung einer vorhandenen Kostenvereinbarung schwierig;
 - Unklar, auf wem die Verwaltungsbefugnis ruht;
 - Klärung durch Wohnungseigentümer eigentlich nicht möglich.

Folgen aus Verwaltersicht

- Wohnungseigentümer sollten selbst „entscheiden“, wie der Verwalter im Hinblick auf
 - eigentumsrechtliche Zuordnung
 - Umlageschlüssel
- verfahren soll (Abstimmung = Beschluss [für Feststellungsinteresse])
- Notfalls sollte ein Gutachten
 - eines Anwalts oder eines Dritten eingeholt werden (schlechtere Variante, es sei denn, Wohnungseigentümer unterwerfen sich jeder für sich) oder
 - es sollte eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden!

3 | Problematische Gemeinschaftsordnungen

Übersicht

- In vielen Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen finden sich Listen, welche wesentliche Bestandteile des Gebäudes im Sondereigentum stehen.
- Diese Listen muss der Verwalter grundsätzlich ignorieren.

BGH v. 25.10.2013, V ZR 212/12 Rn 7

BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12 Rn 10

- Welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen, bestimmt sich allein nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Absatz 1 bis Absatz 3 WEG!
- Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden. Die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum allerdings zu Gunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.

Übersicht

- Diese Listen muss der Verwalter grundsätzlich ignorieren.
 - Aber ...

OLG Düsseldorf v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97

„Zum Bestandteil des Sondereigentums gehören insbesondere . . . die Fenstergläser, die Fensterfassungen, die Türen der Zwischenwände unbeschadet dessen, dass Veränderungen an der Außenseite nur mit Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung vorgenommen werden dürfen“.

OLG Düsseldorf v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97

Die Bestimmung einer Teilungserklärung, durch die die Fenster dem Sondereigentumsbereich zugeordnet werden, ist gem. § 5 Abs. 2 WEG unwirksam.

Eine solche Bestimmung kann im Einzelfall dahin ausgelegt werden, dass der Sondereigentümer der Wohnung, zu der die Fenster gehören, die Kosten ihrer Instandsetzung tragen muss.

OLG Karlsruhe v. 7.7.2010, 11 Wx 115/08

Die Zuweisung von Außentüren und Fensterverglasungen sowie von Tür- und Fensterflächen einschließlich Tür- und Fensterrahmen zum Sondereigentum ist nichtig.

Aus der Nichtigkeit ergibt sich jedoch nicht zwingend die Geltung der gesetzlichen Regelung. Vielmehr können sich im Wege der Umdeutung entsprechende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Wohnungseigentümer ergeben.

Was soll der Verwalter tun???

Eigentlich führt jede Teilungserklärung Listen, welche Anlagen, Einrichtungen und wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen.

- Mutige ignorieren die Liste vollständig! (arg. grundsätzlich wollte Notar Eigentum nicht anders zuordnen)
- Andere informieren die Wohnungseigentümer bei Anlass über Möglichkeit der Auslegung/Umdeutung!
- Lassen Sie sich ggf. anweisen!
- Gutachten?

4 | Die „böse“ Vergangenheit

Überblick

- Bis heute ignorieren Wohnungseigentümer die rechtliche Lage und setzen das gemeinschaftliche Eigentum auf eigene Kosten instand, soweit es sich im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums befindet.
 - Dieses Verhalten konnte zu keinen sachenrechtlichen Änderungen führen (auch keine Verjährung/Verwirkung)
 - Dieses Verhalten hat den gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel (= Verteilung nach MEA) grundsätzlich nicht schlüssig ändern können.
 - Dieses Verhalten hat grundsätzlich nicht schlüssig zu Änderungen geführt, wer ein Bauteil verwaltet.

Überblick

- Verwalter kann – was Kosten angeht – schweigen, bis er zur Zahlung aufgefordert wird. Was Verwaltung angeht, kann er von Gesetzes wegen indes nicht schweigen.
- Zum TOP auf Versammlung machen?
- Die Kosten sind erstattungsfähig und zu erstatten, wenn der Anspruch nicht verjährt ist (Anspruchsgrundlage ist Frage des Einzelfalls [§ 21 II WEG, §§ 677 ff. BGB, §§ 812 ff. BGB]).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann sich auf Verjährung berufen. Tut sie dieses nicht, entspricht eine angemessene Zahlung aber ordnungsmäßiger Verwaltung

Überblick

- In manchen Anlagen scheint der Wille der denkenden Wohnungseigentümer ein „weiter wie bislang“ zu sein.
- Ob der Verwalter dem folgt, ist eine Frage, die nur er beantworten kann und mit hohen Risiken für ihn verbunden.