

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0185]

Übertragung der Instandsetzungslast an Dachterrassen wirksam

Für die Vornahme von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind grundsätzlich sämtliche Wohnungseigentümer zuständig, die hierfür durch Beschlussfassung gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG zu sorgen haben. Die entstehenden Kosten sind grundsätzlich von sämtlichen Wohnungseigentümern nach dem vereinbarten oder dem gesetzlich verankerten Kostenverteilerschlüssel (Miteigentumsanteile gem. § 16 Abs. 2 WEG) zu tragen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann jedoch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer i.S.d. § 10 Abs. 3 WEG, typischerweise im Rahmen der Gemeinschaftsordnung, Abweichendes geregelt werden.

Da solche Vereinbarungen indes vielfach nicht eindeutig gefasst sind, entsteht oftmals im Kreise der Eigentümer Streit über die Auslegung einer solchen Regelung.

Der Bundesgerichtshof hat sich zu einem solchen typischen Auslegungsproblem aktuell geäußert (BGH, Urt. v. 4.5.2018, Az.: V ZR 163/17).

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage regelt, dass Einrichtungen, Anlagen oder Gebäudeteile, die nach ihrer Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß den Regelungen der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers bestimmt sind, von diesem auf eigene Kosten selbst instand zu halten und instand zu setzen sind.

Dabei erwähnt die Regelung ausdrücklich u.a. Balkone und Loggien.

Die der Dachgeschosswohnung des Eigentümers E zugeordnete Dachterrasse ist undicht und muss instandgesetzt werden.

Die übrigen Eigentümer verweisen auf die Regelung der Gemeinschaftsordnung und sind der Auffassung, dass dies alleine die Sache des E sei.

E meint hingegen, dass die Dachterrasse nicht ausschließlich ihm alleine diene, da sie das Dach der darunterliegenden Wohnung bilde. Zudem seien Dachterrassen in der Regelung nicht ausdrücklich benannt, nur Balkone und Loggien.

Das Problem:

Der BGH vertritt seit längerem die Auffassung, dass durch Vereinbarung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung die Instandhaltung und Instandsetzung von Balkonen und Loggien auf der Grundlage der hier in Rede stehenden Regelung der Gemeinschaftsordnung einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden kann (BGH, Urt. v. 16.11. 2012, Az.: V ZR 9/12).

Zwar stehen die konstruktiven Bestandteile von Balkonen und Loggien im zwingenden gemeinschaftlichen Eigentum. Aufgrund der möglichen Zuordnung der sonstigen Bestandteile von Balkonen und Loggien zum Gemeinschaftseigentum und wegen deren exklusiver Nutzung seien solche Regelungen aber nicht einschränkend dahingehend auszulegen, dass die konstruktiven Bestandteile ausgenommen seien.

Fraglich ist nun, wie dies bei Dachterrassen zu sehen ist, da diese ja üblicherweise auch einen Bestandteil des im Gemeinschaftseigentum stehenden Daches bilden.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH vertritt, insoweit konsequent, die Auffassung, dass die Regelung der Gemeinschaftsordnung auch auf Dachterrassen anwendbar ist.

Zum einen ergebe sich dies aus Sinn und Zweck der Bestimmung, zum anderen seien Balkone und Loggien nur beispielhaft erwähnt, weshalb der betroffene Eigentümer zur Instandsetzung der Dachterrasse nebst deren Unterbau verantwortlich ist.

Praxis-Tipp:

Nach wohl h. M. soll die Übertragung der Kostentrags- oder Instandsetzungslast den betroffenen Wohnungseigentümer allerdings nur mit dem Risiko der Behebung alterungs- oder gebrauchsbedingter Mängel des Gemeinschaftseigentums belasten; die Beseitigung anfänglicher, z.B. noch vom Bauträger zu verantwortender Mängel i.S. der erstmaligen mangelfreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums ist hiernach von sämtlichen Wohnungseigentümern zu leisten.

Diese Frage hat der BGH allerdings noch nicht entschieden; es bleibt also spannend.



Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht