



»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Wann ist der Balkon Sondereigentum?

Einer der „Klassiker“ des Wohnungseigentumsrechts besteht in der Streitfrage, ob denn Balkone zum Sondereigentum oder zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Typischerweise kommt diese Frage immer dann auf, wenn die Balkone aufgrund von Bauschäden an tragenden Bauteilen saniert werden müssen.

In diesen Fällen streiten der betroffene Sondereigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft oftmals darüber, wer nun für die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen zu tragen habe.

Das Landgericht Itzehoe nahm kürzlich die Gelegenheit wahr, zu diesen Fragen Stellung zu nehmen.

Vgl.: LG Itzehoe, Urt. v. 9.7.2016 – 11 S 113/15

Der Fall:

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus insgesamt 48 Einheiten, wobei aber nur 32 Wohnungen jeweils mit einem Balkon ausgestattet sind.

Da die Balkone altersbedingt sowie aufgrund langjähriger Vernachlässigung stark sanierungsbedürftig sind, beschließt die Eigentümerversammlung deren Instandsetzung durch ein Fachunternehmen.

Dabei wird weiter beschlossen, dass sämtliche Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen die Kosten tragen.

Eigentümer E besitzt eine Wohnung ohne Balkon, ist daher der Auffassung, dass er zu Unrecht zur Kostentragung herangezogen wurde und erhebt Beschlussanfechtungsklage.

Diese begründet er damit, dass an den Balkonen Sondereigentum bestehe. Die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne beinhalten keine explizite diesbezügliche Regelung.

Das Problem:

Sondereigentum kann gem. § 3 Abs. 2 S. 1 WEG nur an „abgeschlossenen Räumen“ begründet werden. Nun ist aber ein Balkon (eine Loggia oder eine Dachterrasse) kein abgeschlossener Raum Wortsinne. Folgt nun daraus, dass Balkone, Loggien und Dachterrassen gar nicht sondereigentumsfähig sind und demgemäß immer zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen? Dies erscheint zweifelhaft, denn schließlich sind Balkone regelmäßig so gestaltet, dass sie einer einzelnen Wohnung zugeordnet und nur über diese überhaupt zu betreten sind. Was gilt nun, wenn die Teilungserklärung schweigt? Und was gilt, wenn die Teilungserklärung die Balkone ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt?

Die Entscheidung des BGH:

Das Landgericht Itzehoe entscheidet mit der herrschenden Meinung, dass Balkone (ebenso wie etwa Loggien und sogar Dachterrassen) durchaus sondereigentumsfähig sind, also im Rahmen der Teilungserklärung als zum Sondereigentum einer bestimmten Wohnung zugehörig deklariert werden können. Zwar fehlt es einem Balkon naturgemäß an einer vollständigen festen Umschließung, dies ist aber nicht erforderlich, da für die „Abgeschlossenheit“ auch ein „räumliches Umschlossensein“ ausreicht (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 5.1.2016 – 15 W 398/15). Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die Regelungen des § 5 Abs. 1 u. Abs. 2 WEG sich die Zuordnung zum Sondereigentum aber nur so weit erstreckt, wie die praktische Zugehörigkeit zum jeweils angeschlossenen Sondereigentum an einer Wohnung gebietet. Sie bezieht sich nur auf den durch die konstruktiven Bauteile (die Gemeinschaftseigentum bleiben) begrenzten Raum,

also lediglich auf den Luftraum, der durch diese gebildet wird. Dies ergibt sich aber nicht ohne ausdrückliche Regelung. Soll dergestalt Sondereigentum an Balkonen begründet werden, ist eine textliche oder zeichnerische Einbeziehung ins Sondereigentum an einer Wohnung zwingend notwendig. Da diese hier fehlte, wies das Landgericht die Klage zutreffender Weise ab.

Praxis-Tipp:

Gerade bei Sanierungsmaßnahmen an Balkonen ist also ein prüfender Blick in die Regelungen der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung sowie ein Blick auf die Aufteilungspläne dringender angeraten.

Schließlich entscheidet sich nach der Zuordnung der jeweiligen Bauteile zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum die Pflicht zur Tragung der Instandsetzungs- sowie der Kostentragungslast. Und zwar oftmals anders, als von den Eigentümern gedacht. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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