

Lieber gleich zum BFW-RDM Verwalter...



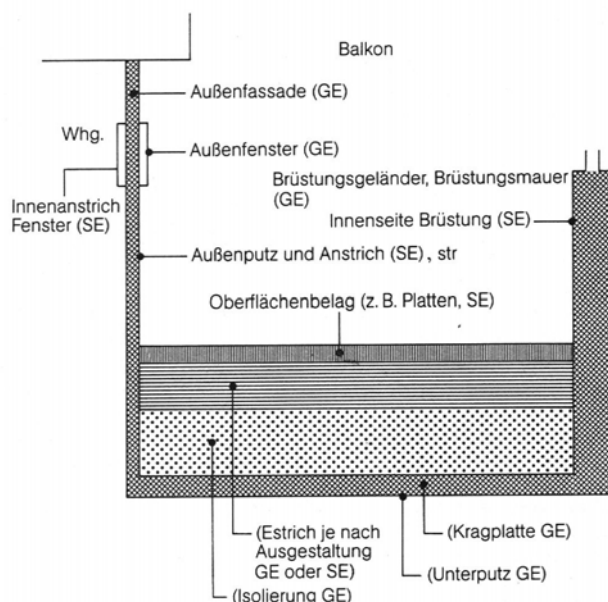
IMMOBILIEN DITTMANN KG

HAUSVERWALTUNGEN seit 1969 * Maximilianstr. 16 * 53111 Bonn, Tel. 0228-969570, Fax 695720

Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- u. Immobilienverwalter e.V. (BFW) u. Ring Deutscher Makler u. Hausverwalter e.V. (RDM)



Balkon/e



1 Abdichtung und Belag

Bei undichten Balkonen/Dachterrassen gelangt Wasser unter die horizontale Abdichtungsbahn in die darunterliegende Geschößdecke.

Merkmale: Wasserflecken mit Kränzen und Stalaktiten, Deckenfarbe blättert ab. In den hinter dem Balkon liegenden Räumen Muff-Geruch, aufquellendes Parkett und Wasserkränze an den Wänden über den Fußleisten.

Da die defekte Abdichtungsbahn auf der tragenden Decke (Balkonplatte) zum **Gemeinschaftseigentum** gehört, ist die Eigentümergemeinschaft für die Sanierung zuständig. Muß für die Schadensbeseitigung der Bodenbelag (Fliesen/Estrich = **Sondereigentum**) vom Balkon entfernt (zerstört) werden, hat der betroffene Eigentümer diese Maßnahme gem. § 14 Abs. 4 WEG zu dulden, doch ist ihm der daraus entstehende Schaden (neuer Estrich und neue Fliesen) zu ersetzen (§ 16 Abs. 4 WEG).

Im Klartext:

Die gesamten Kosten der Balkonsanierung (begehbarer Bodenbelag in gleicher Ausführung und Preislage) hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

2 Anstrich

Der Außenanstrich der Balkone inkl. der Balkondecken gehört zur einheitlichen äußeren Gestaltung und ist somit Aufgabe der Eigentümergemeinschaft.

Ob der Anstrich der (von außen nicht sichtbaren) Balkoninnenseiten ebenfalls Aufgabe der Eigentümergemeinschaft ist, darüber bestehen unterschiedliche Rechtsmeinungen. Ist auch in der Gemeinschaftsordnung nichts zu finden, sollte, um Klarheit zu bekommen, die **Eigentümerversammlung** darüber entscheiden. Auf jeden Fall ist darauf zu achten, daß an witterungsgefährdeten Bauteilen (wie Balkonbrüstungen innen) ein Schutzanstrich wirksam ist.

3 Boden

Der Balkon ist bautechnisch gesehen ein begehbares, abzudichtendes Flachdach. Um Durchfeuchtungsschäden in der darunterliegenden Wohnung zu vermeiden, sehen die "Regeln der Technik" eine Abdichtung vor. Die zum Gemeinschaftseigentum gehörende Bauwerksabdichtung kann durch Bitumen- oder Kunststoffbahnen erfolgen, die seitlich 15 cm hoch (Wannenausbildung) an den aufgehenden Bauwerksteilen anzuschließen sind (Flachdach-Richtlinien).

Die empfindliche Abdichtung ist gegen mechanische Beanspruchung durch Lattenroste, Estrich, Plattenbelag auf Stelzlagern etc. zu sichern (Trittschutz). Derartige Schutzauflagen sind nach der überwiegenden Rechtsmeinung dem Sondereigentum zuzuordnen.

4 Geländer

Balkongeländer/-brüstung gehört zu den gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen und ist Gebäudebestandteil nach § 5 Abs. 2 WEG und somit Gemeinschaftseigentum. Die Geländerhöhen sind in der jeweiligen Landesbauordnung festgelegt. Bis 12 m Absturzhöhe (ca. drei Etagen) meist 0,90 m, darüber mindestens 1,10 m. Unbedacht werden diese Sicherheitsbestimmungen durch nachträglich auf den Boden verlegte Plattenbeläge unterschritten. Die Instandhaltung/Instandsetzung der Balkongeländer ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft.

Der Austausch wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu reparierender Geländer durch neue Geländer in einem anderen Werkstoff gehört bis auf Grenzfälle zur ordnungsmäßigen Instandsetzung, ohne eine bauliche Veränderung darzustellen.

5 Rechtliche Zuordnung

Der Balkon am Haus besteht eigentumsrechtlich aus Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Unter das **Gemeinschaftseigentum** fallen die Bauteile, die konstruktiv zum Bestand und der Sicherheit des Gebäudes gehören (siehe zuletzt OLG Düsseldorf, Beschluß v. 21.12.1998, Az.: 3 Wx 418/98). Dies sind die tragenden Geschößdecken, Stützen und Wände, die auf der Bodenplatte liegende Wärmedämmung mit der darüberliegenden Abdichtung einschl. Entwässerung und die zur Sicherheit der Bewohner notwendigen Geländer/Brüstungen (siehe § 5 Abs. 2 WEG).

Zuständig für die Instandhaltung/Instandsetzung ist die Eigentümergemeinschaft über die Verwaltung nach Beschlußfassung.

Dem **Sondereigentum** sind zuzuordnen (§ 5 Abs. 1 WEG): der Bodenbelag **über** der horizontalen Dichtungsbahn (Estrich inkl. Anstrich, die Boden- und Randfliesen und der Innenanstrich der Balkonbrüstung).

Zuständig für die Instandhaltung/Instandsetzung inkl. Wartung und Reinigung ist der jeweilige Wohnungseigentümer.

Für die Wartung und Reinigung der Entwässerungsgullis auf dem Balkon ist der Eigentümer zuständig, da ihm das begehbare Flachdach (Balkon/Terrasse) zur ausschließlichen Nutzung überlassen wurde.

Die einheitliche äußere Gestaltung (§ 5 Abs. 1, letzter Halbsatz WEG) des Gebäudes muß gewahrt bleiben. Deshalb ist die Eigentümergemeinschaft für den Anstrich der Balkongeländer / der Balkonbrüstung (außen) und der Balkon-Untersichten (-Decken) zuständig.

Daraus ergibt sich zwangsläufig, daß nachträgliche Veränderungen wie Markisen, Holz-/Glasverkleidungen u.ä. an den sichtbaren Teilen des Balkons (Decken, Wände, Brüstungen etc.) vom einzelnen Bewohner nur nach Zustimmung **aller** Miteigentümer vorgenommen werden dürfen (§ 22 Abs. 1 WEG).

6 Verglasung

Bauseits bestehende Verglasungen (meist seitlicher Sichtschutz) sind wie Balkongeländer zu behandeln. Bei Glasschäden ist zu prüfen, ob die jeweilige Gemeinschaftsordnung dafür eine gesonderte Kostenregelung vorsieht. Üblicherweise ist der Eigentümer zuständig, auf dessen Seite sich das Kittbett/Halteleiste befindet.

Nachträgliche Verglasungen fallen unter den Begriff der **baulichen Veränderung**, bzw. der Veränderung der äußeren Gestaltung (§ 22 WEG) und dürfen nur nach Zustimmung **aller** Miteigentümer angebracht werden, sofern die **Gemeinschaftsordnung** nichts anderes festlegt.

7 Verkleidung

Nachträglich angebrachte Balkonverkleidungen (typisch Bastmatten oder Markisenstoffe) oder Holzdecken sind ein beliebtes Streitthema. Es handelt sich um eine Veränderung der einheitlichen äußeren Gestaltung und ist damit von der Zustimmung **aller** Eigentümer (**Allstimmigkeit**) abhängig, sofern die jeweilige Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt.

Das Anbringen von Windschutzwänden als Teile der Balkonverkleidung stellt eine bauliche Veränderung dar, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht (LG Hannover, 4.8.1998, Az.: 1 T 23/98, Immobilien P.u.R. 11/1998, 40).

Urteile/Entscheidungen:

Bodenbelag

Zu den konstruktiven Teilen des Balkons, welche **Gemeinschaftseigentum** sind, gehören die tragende Balkonplatte, die Decke, das Abschlußgitter und die Isolierung (BayObLG 20.06.1974, Az.: BReg 2 Z 22, Rpfleger 74, 316; **OLG Frankfurt 03.02.1983, Az.: 20 W 68/83**, DWE 83, 121; OLG Frankfurt, DWE 84, 126).

Zum **Sondereigentum** gehören der Bodenbelag über der horizontalen Dichtungsbahn (z.B. der Estrich einschließlich der Boden- und Wandfliesen) und der Anstrich der inneren Balkonbrüstungen (vgl. OLG Hamm, DWE 84, 126).

Blumen-/Pflanztröge

Blumen-/Pflanztröge auf Terrassen und Dachgärten gehören - sofern nicht bauseits errichtet - zum Hausrat des Sondereigentümers. Vom jeweiligen Eigentümer ist im Rahmen des ordnungsmäßigen Gebrauchs darauf zu achten, daß aus diesen Behältern kein Schaden am **Gemeinschaftseigentum** entsteht

(z.B. Statik für die Geschoßdecke, Gewicht auf Wärmedämmung, Wurzelschäden an der Dacheindichtung, Freihalten der Entwässerungsgullis etc.).

Die zwischenzeitliche Auslagerung bei Instandsetzungsmaßnahmen an der darunterliegenden Abdichtungsfläche oder bei anderen Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum hat der jeweilige Miteigentümer nach § 14 WEG zu dulden.

Das BayObLG sieht in § 14 Nr. 4 WEG nur eine Duldungs-, aber keine Handlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers (**BayObLG Beschluß vom 12.10.1995, Az.: 2 Z BR 66/95**, WuM 1995, 728).

Somit hat die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich die Schutz- und Bewegungskosten zu tragen, sofern die **Gemeinschaftsordnung** oder Beschlüsse nichts anderes regeln.

Anstrich des Balkongeländers

- 1) Balkongeländer sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

- 2) Haben sich die vier Wohnungseigentümer einer Anlage darüber geeinigt, daß jeder sein Balkongeländer außen auf eigene Kosten streicht, so bedeutet dies nicht, daß jeder auch den Farbton des Anstrichs selbst auswählen darf. Können sich die Wohnungseigentümer darüber nicht einigen, bleibt die Entscheidung einem Mehrheitsbeschluß vorbehalten.

BayObLG 2Z BR 79/96 25.09.1996

WEG §§ 14 Nr.1, 15 Abs.3, 22 Abs.1, BGB §§ 242, 1004

Wohnungseigentum, Baumaßnahme, Veränderung, Balkon

Die Anbringung einer Balkonverglasung ist eine bauliche Veränderung. Bei der Prüfung, ob die Geltendmachung eines Beseitigungsanspruchs Rechtsmißbräuchlich ist, darf zum Nachteil der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer auch berücksichtigt werden, daß sie eine bauliche Veränderung vorgenommen haben, obwohl die Eigentümerversammlung sich zuvor gegen derartige Maßnahmen ausgesprochen hat.

BayObLG, Beschluß vom 16.Mai 1990, 1bZ22/89 WM 1990/610 = DWE 1991/74

WEG § 22 Abs.1; FGG § 27 Abs.1 S.2; ZPO § 551 Nr.1

Wohnungseigentum, Prozeßrecht, bauliche Veränderung, Beschluß, Balkon, Verglasung, Beweis, Besetzung, Augenschein, Blindheit

1. Die - am Gebäude einzige - Balkonverglasung kann als bauliche und-optische Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentumes nur einstimmig beschlossen werden.
2. Das Gericht (hier: Beschwerdekammer) ist in einem Verfahren mit Augenschein (Lichtbild) nur dann fehlerhaft besetzt, wenn die Wahrnehmung mit den Augen für den mitwirkenden blinden Richter (hier: Vorsitzender) ebenso bedeutsam ist wie sonst die mit dem Gehör.

OLG Frankfurt/M., Beschluß vom 19.April 1994, 20W30/94 ZMR 1994/381

WEG § 22 Abs.1; FGG § 27 Abs.1 S.2; ZPO § 551 Nr.1

Wohnungseigentum, Prozeßrecht, bauliche Veränderung, Beschluß, Balkon, Verglasung, Beweis, Besetzung, Augenschein, Blindheit

1. Die - am Gebäude einzige - Balkonverglasung kann als bauliche und optische Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentumes nur einstimmig beschlossen werden.
2. Das Gericht (hier: Beschwerdekammer) ist in einem Verfahren mit Augenschein (Lichtbild) nur dann fehlerhaft besetzt, wenn die Wahrnehmung mit den Augen für den mitwirkenden blinden Richter (hier: Vorsitzender) ebenso bedeutsam ist wie sonst die mit dem Gehör.

OLG Frankfurt/M., Beschluß vom 19.April 1994, 20W30/94 ZMR 1994/381

Balkone sind im wesentlichen gemeinschaftliches Eigentum; allenfalls der Bodenbelag und die Innenseiten können zu Sondereigentum erklärt werden.

BayObLG, Beschluß vom 5.Mai 1993, 2ZBR29/93 WM 1993/488

WEG §§ 10 Abs.2, 14 Nr.1, 22 Abs.1, 48 Wohnungseigentum, Baumaßnahme, Balkon, Geschäftswert

1. Die nachträgliche Anbringung einer Balkonverkleidung (-verglasung) ist eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 WEG.
2. § 22 Abs.1 WEG ist abdingbar.
3. In der Teilungserklärung getroffene Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander stehen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gleich. Sie wirken gegen einen vom teilenden Alleineigentümer nur dann, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind.
4. Die Verglasung einzelner Balkone einer Wohnung kann den optischen unästhetischen Gesamteindruck des Gebäudes beeinträchtigen und damit einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil darstellen.
5. Für die Geschäftswertfestsetzung in Wohnungseigentumssachen ist das Interesse aller Beteiligten maßgebend und nicht nur das der Antragsteller.

BayObLG, Beschluß vom 3.Juni 1987, 2Z34/87 WM 1987/327

WEG §§ 10 Abs.2, 14 Nr.1, 22 Abs.1, 48

Wohnungseigentum, Baumaßnahme, Balkon, Geschäftswert

1. Die nachträgliche Anbringung einer Balkonverkleidung (-verglasung) ist eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 WEG.
2. § 22 Abs.1 WEG ist abdingbar.
3. In der Teilungserklärung getroffene Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander stehen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer gleich. Sie wirken gegen einen vom teilenden Alleineigentümer nur dann, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind.
4. Die Verglasung einzelner Balkone einer Wohnung kann den optischen und ästhetischen Gesamteindruck des Gebäudes beeinträchtigen und damit einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil darstellen.
5. Für die Geschäftswertfestsetzung in Wohnungseigentumssachen ist das Interesse aller Beteiligten maßgebend und nicht nur das der Antragsteller.

**BayObLG, Beschluß vom 3.Juni 1987,
2Z34/87WM 1987/327**

**WEG §§ 14,15,22; BGB § 1004
Wohnungseigentum, Balkonverglasung, Rahmen, Beeinträchtigung, Fassadenwirkung**

Hat ein Wohnungseigentümer seinen **Balkon** verglast und aufgrund eines Beseitigungsansverlangens der Wohnungseigentümergeinschaft die Fensterflügel ausgehängt, den Fensterrahmen jedoch an seiner Stelle belassen, so ist wegen der Möglichkeit eines Mißbrauchs zu prüfen, ob durch die Verglasung des Balkons, und nicht nur durch den Fensterrahmen allein, eine nachteilige Veränderung des ästhetischen Gesamteindrucks der Anlage herbeigeführt wird.

**BayObLG, Beschluß vom 22.Oktober 1992,
2ZBR86/92 WM 1992/708**

**WEG §§ 5, 10, 22, 23
Wohnungseigentum, Beschluß, Wirkung, Bindung, bauliche Veränderung, Balkon, Gemeinschaftseigentum**

1. Ein bestandskräftiger Eigentümerbeschuß, der ausdrücklich eine Regelung der Gemeinschaftsordnung abändert, bindet spätere Erwerber einer Eigentumswohnung auch ohne Eintragung im Grundbuch.
2. Auch wenn die Gemeinschaftsordnung die Balkone dem Sondereigentum zuordnet, stellt die Verglasung eines Balkons zwingend eine

bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentumes dar.

**BayObLG, Beschluß vom 4.November 1993,
2ZBR89/93WM 1993/750 = ZMR 1994/120**

**WEG § 1 Abs.5, § 5
Wohnungseigentum, Balkon, Loggia, Isolierung**

Balkone, Loggien und Dachterrassen sind, auch wenn sie nicht von allen Seiten umschlossen sind, als abgeschlossene Räume grundsätzlich sondereigentumsfähig und können zum Sondereigentum einer Eigentumswohnung gehören. Neben den konstruktiven Teilen gehören außer den Bodenplatten der Balkone und Terrassen auch die aufgetragenen Isolierungen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Von den Terrassenböden verbleibt als möglicher Gegenstand des Sondereigentums nur die oberste Schicht als eigentlicher Bodenbelag, der weder konstruktive noch isolierende Funktion haben kann und dessen Ausgestaltung allein von dem Geschmack und dem Komfortbedürfnis des jeweiligen Eigentümers abhängig ist.

**OLG Düsseldorf, Beschluß vom 20.Juni 1979,
3W134/79 DWE 1979/128, vergl auch OLG
Düsseldorf, Beschluß vom 9.Januar 1976,
16WX198/75 Rpfleger 1976/185 = ZMR
1976/310 BayObLG; Beschluß vom 8.März 1984
2Z51/83 WM 1985/30**

WEG §§ 14, 15, 22; BGB §§ 242, 1004

Wohnungseigentum, Baumaßnahme, bauliche Veränderung, Beseitigung, Balkon
Die eigenmächtig errichtete Balkonverglasung an der Hinterfront des Hauses muß der Wohnungseigentümer unabhängig davon beseitigen, in welchem Verhältnis die Kosten der Wiederherstellung des alten Zustandes zu den Kosten der Herstellung der baulichen Veränderung stehen.

**OLG Bremen, Beschluß vom 3.November
1993, 3W56/92 WM 1993/209**

**WEG §§ 14, 15, 22; BGB §§ 242, 1004
Wohnungseigentum, Baumaßnahme, bauliche Veränderung, Beseitigung, Balkon**
Die eigenmächtig errichtete Balkonverglasung an der Hinterfront des Hauses muß der Wohnungseigentümer unabhängig davon beseitigen, in welchem Verhältnis die Kosten der Wiederherstellung des alten Zustandes zu den

Kosten der Herstellung der baulichen Veränderung stehen.

**OLG Bremen, Beschluß vom 3. November 1993,
3W56/92 WM 1993/209**

**BGB § 1004; WEG §§ 22 Abs.1, 21 Abs.5
Nr.2, 15 Abs.3, 14**

**Wohnungseigentum, Teilungserklärung,
Sondereigentum, bauliche Veränderung,
Balkon, Verglasung,**

Eigentümerversammlung, Genehmigung

1. Auch wenn die Teilungserklärung Balkone dem Sondereigentum zuweist, ist eine Veränderung der äußeren Gestalt des Gebäudes durch eine Rundumbalkonverglasung ein Eingriff in den Bereich des Gemeinschaftseigentums und eine unzulässige bauliche Veränderung.
2. Durch Maßnahmen, die über eine Mangelbeseitigung hinaus einen-neuartigen Zustand schaffen, wird der durch eine gemeinschaftliche Verwaltung durch Mehrheitsbeschlüsse eröffnete Bereich überschritten.
3. Zur Verwirklichung eines Beseitigungsanspruches.

**OLG Düsseldorf, Beschluß vom 20. Januar 1995,
3Wx483/94 ZMR 1995/267 = WM 1995/337 = WE
1995/217**

Balkonverglasung als nachteilige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (33 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG; § 133 BGB)

Eine von den übrigen Eigentümern nicht hinzunehmende Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG kann auch in der **nachteiligen Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks** der Wohnanlage bestehen. Vorliegend hatte ein Erdgeschoß-Eigentümer seinen Balkon neu überdacht und mit Schiebefenstern versehen (**Frontverglasung**). Ob von optisch nachteiliger Veränderung der Fassade auszugehen war, obliegt weitgehend tatrichterlicher Würdigung; diese Würdigung kann vom **Rechtsbeschwerdegericht** gem. 3 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 3 561 Abs. 2 ZPO nicht auf ihre sachliche Richtigkeit, sondern nur darauf geprüft werden, ob ihr Ergebnis auf einen Rechtsfehler beruht (Vorliegend verneint).

**(BayObLG, Beschluß vom 16.4.1999, AZ.: 2 Z BR
28/99)**

Anbringen einer Loggiaverglasung als unzulässige bauliche Veränderung

**WEG § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1, § 15 Abs. 3
BGB § 242, § 1004 Abs. 1**

1. Die Feststellung, ob die von einem Wohnungseigentümer vorgenommene bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier Loggia-erglasung) den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändert, liegt grundsätzlich auf tatrichterlichem Gebiet.

2. Zur Prüfung des Rechtsmißbrauchs, wenn von einem Wohnungseigentümer die Beseitigung einer ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer angebrachten Loggiaverglasung verlangt wird.

**BavObLG, Beschluß vom 10.7.1998, 2Z BR
89/98**

Gemeinschafts- und Sondereigentum an Balkonteilen/Instandsetzungskosten

1. Sind Balkone nach der Teilungserklärung ohne weitere Differenzierung dem jeweiligen Sondereigentum zugewiesen, so erstreckt sich die Zuweisung im wesentlichen auf den Balkonraum und erfaßt insbesondere nicht auch konstruktive und der Sicherheit des Gebäudes dienende Bauteile der Balkone, die nicht sondereigentumsfähig sind.

2. Die Verpflichtung zur Instandsetzung und einer hieraus abgeleiteten Kostentragung für die als Gemeinschaftseigentum anzusehenden Balkonteile trifft die Gemeinschaftler entsprechend ihren Anteilen ohne Rücksicht darauf, ob ihrer Wohnungseinheit ein Balkon zugeordnet ist.

3. Zu den durch Arbeiten am Gemeinschaftseigentum veranlaßten Kosten zählen auch diejenigen, die durch Arbeiten am Sondereigentum entstehen und notwendig sind, um einen Zustand zu schaffen, der es erst erlaubt, die erforderlichen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen.

**OLG Düsseldorf, Beschluß vom 21.12.1998
—3 Wx 418/98**

Weitere Entscheidungen zur Balkonverglasungsproblematik finden sich bei den folgenden Gerichten: **OLG Düsseldorf (WE 1995, 217), BayObLG (WE 1995, 294 und WE 1994, 306f.), OLG Frankfurt (DWE 1994, 115)**. In allen genannten Fällen wurde die

Balkonverglasung als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG angesehen.

Isolierungsschicht

Isolierungsschichten zur Geräusch- und Wärmedämmung wie auch Feuchtigkeitsisolierungen sind gemeinschaftliches Eigentum, weil sie dem Bestand und der Sicherheit des Gebäudes dienen (**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.6.1979, 3W 134/79; BayObLG, Beschl. v. 30.4.1982, 2 Z 67/81**, dort auch zu den Anforderungen nach DIN 4122 und zum Anspruch auf sachverständige Feststellung von Baumängeln; **Beschl. v. 6.11.1986, 2 Z 98/86; Beschl. v. 27.7.1989, 2 Z 68/89**, dort zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung bei einer Dachterrasse; **Beschl. v. 12.9.1991, 2 Z 111/91; Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93; OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.2.1984, 20W 640/83**).

Siehe auch: Balkon, Dachterrasse, Flachdach

Weiteres Urteil/Beschluß:

1. Geschoßdecken einschließlich der aufgetragenen oder aufzubringenden Isolierschichten gegen Feuchtigkeit und Trittschall sind nicht sondereigentumsfähig.

2. Bezeichnet die Teilungserklärung die **Isolierschichten als Sondereigentum** und legt sie dem jeweiligen Wohnungseigentümer die Instandsetzungspflicht für alle in seinem Sondereigentum stehenden Einrichtungen auf, so ist eine Umdeutung der Teilungserklärung in Betracht zu ziehen.

3. Diese kann ergeben, daß anstelle des fehlgeschlagenen Erwerbs von Sondereigentum an den Isolierschichten der Wohnungseigentümer jedenfalls die Instandsetzungskosten zu übernehmen hat.

OLG Hamm, Beschluß vom 13. August 1996, 15W115/96ZMR 1997/193 = WE 1997/152

Balkon als Sondereigentum bzw. Gemeinschaftseigentum

Wird in der Teilungserklärung bei der Beschreibung eines Sondereigentums auch der Balkon aufgezählt, so verstößt dies, unbeschadet des Umstands, dass das Balkongeländer oder die Balkonbrüstung zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum steht, nicht gegen unabdingbares Recht.

BayObLG, Beschluß vom 01.10.1998 — 2 Z BR 144/98

Abgrenzung: Sondereigentum - Gemeinschaftseigentum bei einem Balkon § 1 WEG, § 3 WEG, § 5 WEG

Bei einem Balkon ist für die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum davon auszugehen, dass die **Balkonplatte** und ihre **Isolierung** zum **gemeinschaftlichen Eigentum**, Mörtelbett und Plattenbelag dagegen zum Sondereigentum gehören.

(**OLG Frankfurt, Beschluß v. 3. 2. 1983, Az.: 20 W 68/83**)

Anmerkung:

Hinsichtlich Mörtelbett ist m.W. die Zuordnung aus technischer Sicht noch nicht ganz unbestritten. [Ein Estrich mit Schutzfunktion für eine "Isolierung" (besser: Feuchtigkeitssperre) gehört sicher ebenfalls zum - zwingenden - GE nach **§ 5 Abs. 2 WEG.**]

RA Dr. Deckert: Sanierung gemeinschaftlicher Balkon-Bauteile

Sanierung an gemeinschaftlichen Balkon-Bauteilen in Umdeutung zu Kostenlasten der einzelnen Balkon-Sondereigentümer

1. In der Teilungserklärung war vereinbart, dass jeweils vor den Wohnungen liegende begehbbare Balkone zum Sondereigentum gehören. 1983 wurde bestandskräftig beschlossen, dass allein die Balkoneigentümer unterhaltspflichtig seien, dass jedoch bei aufwändigen Reparaturen im Interesse der Gesamtgemeinschaft eine Entscheidung der Eigentümer über das Ob und Wie der Kostenverteilung erfolgen müsse und dass alle **Balkonreparaturen** in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt werden sollten. 1988 wurde dann zusätzlich beschlossen, dass sich die Unterhaltung nur auf die Innenflächen einschließlich der Deckenuntersichten der Balkone erstrecke und dass zur Unterhaltung auch die Behebung von Schäden an Balkonplatten und der auf diesen aufgetragenen Isolierung im räumlichen Bereich des Sondereigentums ohne Rücksicht auf Ursache des Schadens gehöre. Zuletzt (2000) wurde dann ein Wirtschaftsplan 2000 beschlossen mit Erhöhung der Instandhaltungsrücklage auf DM 95.000,-. Dieser Beschluss wurde von einem Nicht-Balkoneigentümer angefochten mit der unbestrittenen Begründung, dass diese Erhöhung ausschließlich im Hinblick auf notwendige Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf Balkone erfolgt sei und deshalb dieser Beschluss nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Amtsgericht und Landgericht erklärten auf Anfechtung hin diesen Beschluss für ungültig.

2. Zunächst ist im Sinne der Antragsgegner zu Recht davon auszugehen, dass die Bodenplatte sowie die Feuchtigkeitsisolierung einschließlich Wärmedämmung eines Balkons zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören (h.M.). An solchen Bauteilen kann weder durch Vereinbarung noch durch die Teilungserklärung Sondereigentum begründet werden. Jedenfalls im Hinblick auf die vorliegend interessierende Isolierschicht der Balkone konnte damit auch nicht in der Teilungserklärung wirksam Sondereigentum begründet werden.

Der Beschluss entspricht dennoch nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da die auf die Balkonsanierung entfallenden Kosten ausschließlich von den Mitgliedern der Gemeinschaft zu tragen sind, zu deren Wohnungseigentum jeweils Balkone gehören. Die diesbezügliche Kostentragungspflicht folgt aus einer **Umdeutung** der in der Teilungserklärung enthaltenen Regelung. Fehlerhafte Sondereigentumszuordnung kann dahin umgedeutet werden, dass der jeweilige Sondereigentümer die **Instandhaltungspflicht** auch in Bezug auf diese gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes zu tragen hat (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1992 S. 148). Ob eine solche sachenrechtlich ungültig vereinbarte Regelung in eine entsprechende Kostenverteilung umgedeutet werden kann, ist anhand der besonderen Umstände des **Einzelfalls** zu entscheiden. Vorliegend waren hierfür die Beschlüsse der Gemeinschaft von 1983 und 1988 von Interesse; dort stellte die Gemeinschaft die ausschließliche Kostentragungspflicht der betreffenden Balkoneigentümer klar. Darauf, ob diese mangels Beschlusskompetenz unwirksam sind, kommt es vorliegend nicht entscheidend an. Dies folgt daraus, dass diese Beschlüsse von der Kammer lediglich zwecks Ermittlung des in der Teilungserklärung zum Ausdruck gebrachten rechtsgeschäftlichen Willens auslegungswise herangezogen worden sind. In diesen Beschlüssen ist eindeutig der **Wille** zum Ausdruck gebracht worden, dass nur die Balkon-Eigentümer die entsprechenden Sanierungskosten zu tragen hätten. Somit durfte die Maßnahme **nicht** über die gemeinschaftliche **Rücklage** finanziert werden.

3. Keine Erstattung außergerichtlicher Kosten bei Wert des Beschwerdeverfahrens von DM 15.000,-.

§ 5 Abs. 2 WEG, § 16 Abs. 2 WEG

(LG Düsseldorf, Beschluss v. 18.05.2001, 19 T 81/01, mitgeteilt von der HV Gerhard Eble, Ratingen)

Anmerkung

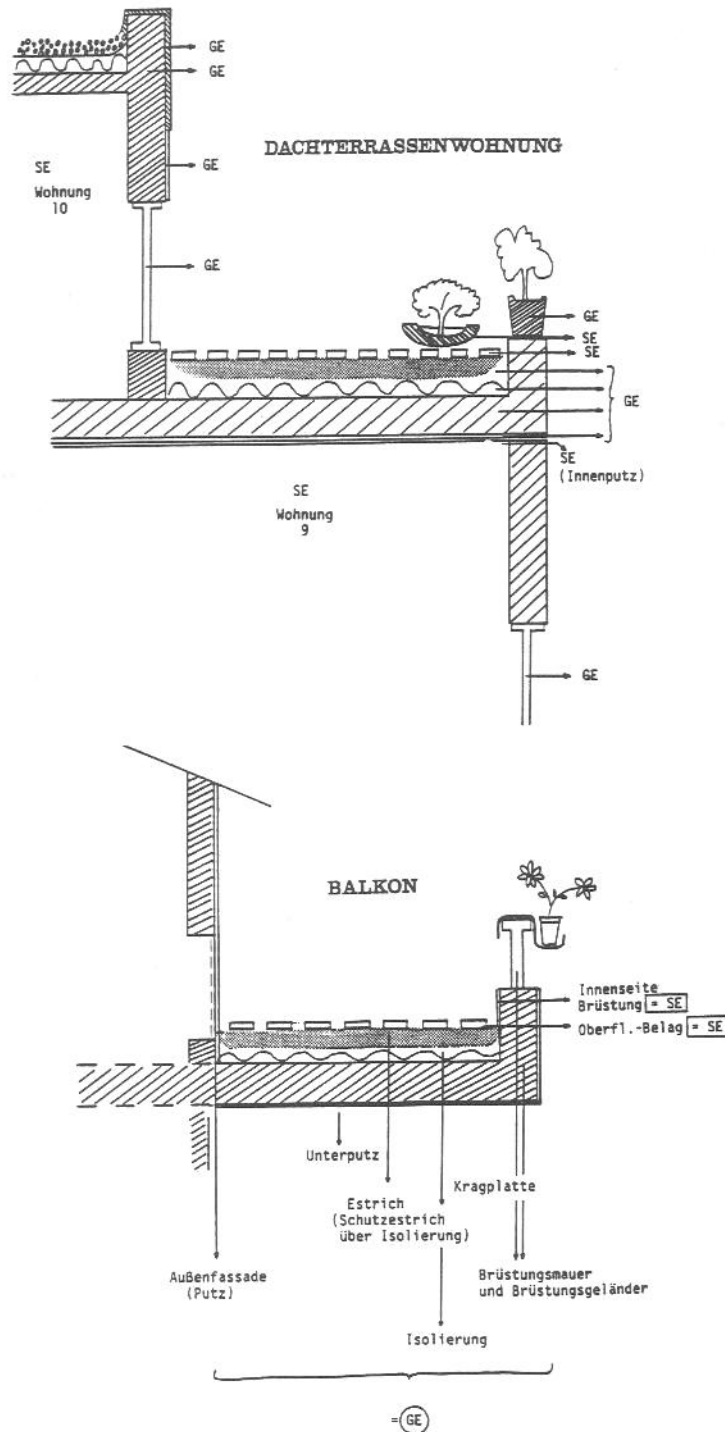
Auch im vorliegenden Fall folgt das LG ungeachtet der neuen BGH-Grundsatzentscheidung vom 20.9.2000 der bisher - zwar nicht ausnahmslos - ergangenen Umdeutungsrechtsprechung, insbesondere der des OLG Hamm. Gegen diese Umdeutungsrechtsprechung habe ich bereits in der

Vergangenheit Bedenken geäußert, da hier subjektive Auslegungsmomente einer teilnichtigen sachenrechtlichen Zuordnungsvereinbarung in den Vordergrund gestellt werden, obgleich auch Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnungen primär objektiv-normativ auszulegen sind, bei Ungültigkeit einer Bestimmung deshalb m.E. in erster Linie auf die gesetzliche Regelung abgestellt werden müsste. Berücksichtigt man nunmehr auch die Grundsätze der neuen Rechtsmeinung, können m.E. auch nicht von Anfang an nichtige Kostenverteilungsänderungsbeschlüsse für eine Auslegungs-Umdeutung ohne zu bejahende Entscheidungserheblichkeit herangezogen werden. Auch die im vorliegenden Fall zitierten Eigentümerbeschlüsse von 1983 und 1988 sind nach neuer Auffassung nichtig. Damit bestand m.E. nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht der Gemeinschaft, nunmehr jegliche Sanierungen an zwingend gemeinschaftlichen Balkonbauteilen in die Gemeinschaftsverantwortung zu übertragen und damit zu Recht auch aus einer gemeinschaftlichen Rücklage zu finanzieren. Ein anderes Ergebnis durfte auch rechtfertigend nicht aus der Vereinbarung in der betreffenden Teilungserklärung abgeleitet werden, wenn dort geregelt war, dass zum Sondereigentum auch die jeweils vorgelagerten Balkone gehörten. In richtiger Auslegung betrifft hier die Sondereigentumszuordnung allein die Raumfläche solcher Balkone einschließlich eines etwaigen Oberflächenbelags, nicht jedoch die zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden konstruktiven Bauteile; dies gilt gleichermaßen bekanntlich für Fenster, Wohnungsabschlussüren und raumbegrenzende bzw. zum Gemeinschaftseigentum abgrenzende Wände eines Sondereigentums. Damit war im vorliegenden Fall kein

Anlass gegeben, überhaupt eine Umdeutung im Rahmen der Kostenverteilung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der anfänglichen Nichtigkeit nachfolgend gefasster Eigentümerbeschlüsse konnte und musste damit im Sinne der neuen Rechtsmeinung eine Zäsur erfolgen, die hier auch über die Zusatzfinanzierung der Rücklage mit offensichtlich gewollter Bezahlung der Balkonsanierungskosten aus dieser Rücklage auch entsprechend getroffen wurde. Eine andere Frage ist, ob etwaige Erstattungsansprüche von Balkoneigentümern aus früherer Zeit heute noch gegen die Gemeinschaft geltend gemacht werden können (vgl. hierzu auch Deckert, als Problemfall erwähnt in einem neuen Aufsatz in NZM 10/2002). Das Entscheidungsergebnis dieser offensichtlich rechtskräftigen landgerichtlichen Entscheidung

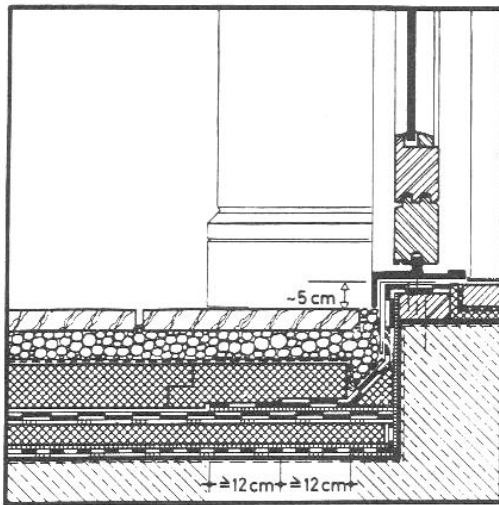
erscheint mir deshalb insbesondere im Licht der neuen Rechtsmeinung nicht zutreffend.

Anlage: Die eigentumsrechtliche Zuordnung von Terrassen und Balkonen zum Sondereigentum (SE) und Gemeinschaftseigentum (GE) in bildlicher Darstellung*:



* Mit freundlicher Genehmigung entnommen aus Deckert, Die Eigentumswohnung (ETW), WRS Verlag, München/Planegg

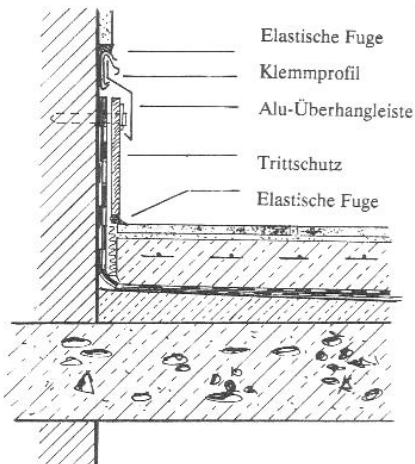
Schwellen-Anschluß



Kompromiß:

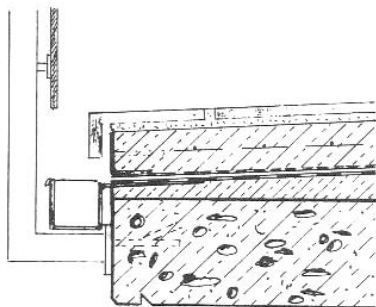
Durch die baulichen Gegebenheiten ist der Einbau einer nachträglich höheren Schwelle nur mit hohem Kostenaufwand möglich. Das Risiko der zu niedrigen Schwelle (wenigstens richtig eingedichtet) bleibt. Der Auftraggeber sollte aber darüber informiert sein.

Balkon-Wandanschluß



Plattenbelag = *Sondereigentum*
 Dünnbettmörtel = *Sondereigentum*
 Bewehrter Schutzanstrich = *Sondereigentum*
 Trennschicht (zweilagig) = *Sondereigentum*
 bzw. Drainagematte = *Sondereigentum*
 Abdichtung = *Gemeinschaftseigentum*
 Voranstrich = *Gemeinschaftseigentum*
 Gefälleestrich = *Gemeinschaftseigentum*
 Betondecke = *Gemeinschaftseigentum*

Balkon-Randanschluß



Plattenbelag = *Sondereigentum*
 Dünnbettmörtel = *Sondereigentum*
 Bewehrter Schutzanstrich = *Sondereigentum*
 Trennschicht (zweilagig) = *Sondereigentum*
 bzw. Drainagematte = *Sondereigentum*
 Abdichtung = *Gemeinschaftseigentum*
 Voranstrich = *Gemeinschaftseigentum*
 Gefälleestrich = *Gemeinschaftseigentum*
 Betondecke = *Gemeinschaftseigentum*