



**ANWALTSKANZLEI**  
FÜR IMMOBILIENRECHT

**Wenn nach der Teilungserklärung ein Wohnungseigentümer auch für die Instandhaltung von Sondereigentum auf eigenen Kosten zuständig ist, gilt dies auch für Terrassen im Dach der Anlage**

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 04.05.2018 zu dem Aktenzeichen V ZR 163/17

Grundsätzlich ist für die Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlichen Eigentum auch die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig und hat als Gemeinschaft die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zutragen.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn nach der Teilungserklärung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung durch und auf Kosten des Sondereigentümers vorgesehen ist.

Streitpunkt ist dies immer wieder im Falle bei dem Austausch von Fenstern oder Balkonen. In Fortsetzung der Rechtsprechung hatte der BGH nun zu entscheiden, wie sich dies im Zusammenhang mit der Dachterrasse darstellt.

In Fortsetzung seiner Rechtsprechung hat der BGH entschieden, dass für den Fall, dass eine Dachterrasse einem Miteigentümer als Sondereigentum zugewiesen wurde, dieser auch für die Kosten aufzukommen hat. Und zwar auch betreffend der konstruktiven Bauteile, welche zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind, unabhängig von der Regelung in der Teilungserklärung.

Das bedeutet, dass die Gemeinschaft betreffend der konstruktiv wesentlichen Bauteile einen Instandhaltungsbeschluss treffen kann und der Sondereigentümer des individuell zugewiesenen

Nutzungsrechtes die Kosten hierfür alleine zu tragen hat.

Exkurs:

So verhält es sich auch beim Austausch von Fenstern oder bei der Sanierung von Balkonen.

Betreffend übereinander befindlichen Balkonen ist jedoch zu erwähnen, dass durch die Rechtsprechung noch nicht entschieden wurde, wem bei mangelnder Klärung durch die Teilungserklärung die Balkondecke bzw. Balkonunterseite, je nach Perspektive gehört und wer dementsprechend die Kosten zu tragen hat.

Insofern muss man zunächst die Teilungserklärung prüfen und auslegen. Im Regelfall dürfte es so sein, dass die Nutzung des „Balkoninnenraumes“ dem jeweiligen Sondereigentümer des Balkone gehört. Und danach gehört dem „Balkoneigentümer“ der nicht konstruktiv wichtige Bodenbelag und konsequenterweise dann auch die nicht konstruktiv notwendige Balkondecke. Danach dürfte für das Anstreichen der Balkonunterseite der Balkoneigentümer zuständig sein, über dessen Balkoninnenfläche sich die Balkondecke befindet.

Und dann ist es eigentlich nur konsequent, diesem „Balkoninhaber“ auch die Kosten für die



ANWALTSKANZLEI  
FÜR IMMOBILIENRECHT

Instandhaltung der konstruktiven Balkenelemente der Unterseite, wie zum Beispiel Putz, aufzuerlegen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de)). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. ([www.weg-verein.de](http://www.weg-verein.de)).

**Hinweis:**

**Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite [www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de) im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!**

© RA Dirk Salewski, 06/2019