

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [524]

Was vom Balkon ist Gemeinschaftseigentum?

1. Balkone gehören regelmäßig zumindest teilweise zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie dem Sondereigentum zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind.

2. Zum Gemeinschaftseigentum zählen insbesondere tragende Bauteile, Balkonplatte, Abdichtung, Brüstung sowie konstruktive Elemente, die für Bestand und Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

3. Schäden an Balkonen begründen grundsätzlich Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten der Wohnungseigentümergeinschaft, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

4. Eine abweichende Zuordnung setzt eine klare und eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung voraus.

LG Stuttgart, Beschluss vom 7.5.2025, 19 S 8/25

Der Fall:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Streit bestand über die Zuständigkeit für Schäden an Balkonen, insbesondere an Balkonplatten, Abdichtungen und konstruktiven Bestandteilen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft vertrat die Auffassung, dass es sich bei den betroffenen Balkonteilen um Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer handle und diese daher für Instandsetzung und Kosten allein verantwortlich seien.

Ein Wohnungseigentümer machte demgegenüber geltend, dass die beschädigten Balkonteile gemeinschaftliches Eigentum seien und die Gemeinschaft zur Instand-

setzung verpflichtet sei.

Die Teilungserklärung enthielt hierzu keine eindeutige Sonderregelung.

Das Problem:

Zentrale Rechtsfrage war, welche Bestandteile eines Balkons dem Gemeinschaftseigentum und welche dem Sondereigentum zuzuordnen sind.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht entschied zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als zuständigem Instandhaltungsträger, soweit es um konstruktive und statisch relevante Teile des Balkons ging.

Es stellte klar, dass Balkone typischerweise Mischbestandteile enthalten. Zwar stehe die Nutzung regelmäßig dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu, gleichwohl seien wesentliche Bestandteile – insbesondere Bodenplatte, Abdichtung, tragende Konstruktion und äußere Gestaltung – dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Mangels eindeutiger abweichender Regelung in der Teilungserklärung verbleibe es bei den gesetzlichen Grundsätzen, wonach alle für den Bestand des Gebäudes oder dessen äußeres Erscheinungsbild relevanten Teile Gemeinschaftseigentum seien.

Die Wohnungseigentümergeinschaft sei daher verpflichtet, die entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und zu finanzieren. Eine Verlagerung der Verantwortung auf einzelne Wohnungseigentümer komme nur bei klarer, unmissverständlicher Vereinbarung in Betracht.

Praxis-Tipp:

Wichtig ist aber auch: Immer die Gemeinschaftsordnung gut lesen, denn manchmal gibt es klare und eindeutige Abweichungen hinsichtlich der Kostentragung und Zuständigkeit. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ