

## Balkonsanierung im Wohnungseigentum - zahlt auch derjenige, der gar keinen Balkon hat?

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Auf ca. 25 Mrd. € wird der auf Wohnungseigentümergeinschaften in den nächsten 5 Jahren zukommende Sanierungsaufwand geschätzt. Vielfach entwickelt sich dabei innerhalb der Gemeinschaften Streit über die Verteilung der Sanierungskosten bei Maßnahmen an Teilen des Gemeinschaftseigentums, welche nur einige Eigentümer nutzen können, während andere Eigentümer von einer Nutzung ausgeschlossen sind.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte mit Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 114/09 - über die Kostenverteilung einer Balkonsanierung in einer kleineren Wohnungseigentumsanlage zu entscheiden. Die Anlage bestand aus 14 Einheiten. Nur sechs Wohnungen hatten einen Balkon, über dessen Zugehörigkeit zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum die Teilungserklärung keine ausdrückliche Regelung enthielt.

Der BGH hat entschieden, dass die Kosten der Sanierung der Balkone nicht nur von den Eigentümern der Wohnungen mit den Balkonen, sondern von der gesamten Gemeinschaft zu tragen sind. Auch die mit der Reform des WEG im Jahr 2007 eingeführten Regelungen zum Anspruch auf Abänderung des Verteilungsschlüssels konnten kein anderes Ergebnis herbeiführen.

Der BGH stellte zunächst klar, dass Arbeiten am Balkon, soweit sich diese nicht auf den Innenanstrich und den Bodenbelag beschränken, Arbeiten am Gemeinschaftseigentum darstellen. Enthält die Teilungserklärung keine anderweitige Kostenregelung über Balkone, bestimmt sich die Kostenverteilung somit auch im Falle der Balkonsanierung nach der allgemeinen Kostenregelung über die Verteilung der Kosten von Instandhaltungsmaßnahmen von Gemeinschaftseigentum (soweit in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt wird, richtet sich die Verteilung der Kosten nach § 16 Abs.2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile).

Ein Anspruch auf Abänderung der Kostenverteilung - entweder aus § 10 Abs.2 Satz 3 WEG (als generelle Änderung auch für die Zukunft) oder nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG (als Einzelfallregelung für die konkrete Maßnahme) - ergibt sich nach Ansicht des BGH nicht schon dann, wenn die abgeänderte Kostenverteilung dem unterschiedlichen Nutzen am Balkon Rechnung trägt, sondern erst dann, wenn ein „**Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**“

Das Maß der Kostenmehrbelastung ist also nicht das alleinige Kriterium für die Beurteilung der Unbilligkeit des Festhaltens an den bisherigen Kostenverteilungsschlüssel. In die Abwägung einzubeziehen sind vielmehr insbesondere die Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, so dass die Anforderungen an den Anpassungsanspruch auch nach der Reform des WEG weiterhin erheblich bleiben.