

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 1, 2, 16 Abs. 2 WEG

- 1. Eine Regelung in der Teilungserklärung, welche die Balkone ebenfalls als Sondereigentum den jeweiligen Wohnungseigentümern zuweist, ist - zumindest was die konstruktiven Elemente der Balkone angeht - nicht rechtswirksam.**
- 2. Diese konstruktiven Bestandteile sind damit gemäß § 5 Absatz 1 und 2 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum.**
- 3. Die anfallenden Kosten für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind grundsätzlich von allen Miteigentümern anteilig zu tragen, § 16 Abs. 2 WEG.**

AG Köln, Urteil vom 08.05.2015; Az.: 215 C 133/14

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Köln. Der Kläger ist Sondereigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 15 gemäß Aufteilungsplan. Die Wohnung des Klägers, wie drei weitere Wohnungen, verfügen über keinen Balkon.

In § 2 Abs. 2 der Teilungserklärung findet sich die Regelung, dass die Zugehörigkeit der Balkone zu den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sich daraus ergibt, dass diese im Aufteilungsplan mit der gleichen Ziffer wie die Wohnungseigentumseinheit versehen sind.

In § 3 der Teilungserklärung ist folgendes geregelt:

§ 3 - Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Zusammenhang mit den einzelnen Wohnungen in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder angefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht anderer Wohnungs- oder Nutzungsberechtigter über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. (...)

In § 5 der Gemeinschaftsordnung finden sich folgende Regelungen:

§ 5 - Instandhaltung

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die Bestandteile der Hausanlage, die in seinem Sondereigentum stehen oder die sich als gemeinschaftliches Eigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu halten. (...)

2. Die Verpflichtung umfasst insbesondere.

a) Den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz sowie die Wandbekleidung,

b) Die Fenster und Türen einschließlich Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich der Farbanstriche der Außenseite der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren,

(...)

3. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile der Hausanlage sind, soweit nicht Absatz 1. und 2. anzuwenden sind, auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu halten. (...)

Wegen der Einzelheiten wird auf die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (Bl. 41 ff. GA) Bezug genommen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 15.05.2014 wurde unter TOP 6 mehrheitlicher mit 690 MEA Ja-Stimmen zu 66 MEA Nein-Stimmen folgender Beschluss gefasst:

Beschluss Auftrag

Der Verwalter wird beauftragt, die Durchführung der Balkonsanierung namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Eigentümer durch die Fa. B. laut deren Angebot vom 26.03.2014 (Abrissarbeiten) und die Firma Metallbau M. laut deren Angebot vom 10.03.2014 (Installation der neuen Balkone) ohne die Position 09 vornehmen zu lassen. (...)

Beschluss Kosten

Die Eigentümerversammlung beschließt, die obige Maßnahme durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 75.000,00 (im Übrigen zulasten der Instandhaltungsrücklage) zu finanzieren, wobei sich der Anteil des jeweiligen Sondereigentümers an der Umlage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ergibt.

(...)

Wegen der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll (Bl. 11 f. GA) Bezug genommen.

Der auf den Kläger entfallende Anteil beläuft sich auf 4.200,00. Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf 33.775,90; auf die Miteigentumsanteile des Klägers entfallen somit 1.891,45.

Der Kläger ist der Auffassung, der Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung sowie der Teilungserklärung. Gemäß Teilungserklärung stünden die

Balkone im jeweiligen Sondereigentum derjenigen Miteigentümer, die Sondereigentümer der Wohnungen sind, zu denen die Balkone gehören. Diese seien auch allein kostentragungspflichtig. Dies ergebe sich jedenfalls aus § 5 der Gemeinschaftsordnung. Eine fehlerhafte Zuweisung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zum Sondereigentum sei dahin gehend auszulegen, dass der jeweils betroffene Sondereigentümer die Kosten für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu tragen habe.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.05.2014 zum Tagesordnungspunkt 6 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

Der angefochtene Beschluss zu TOP 6 widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Es liegt auch kein Widerspruch zur Teilungserklärung vor.

Es kann letztlich dahin gestellt bleiben, ob durch die Regelung in § 2 Absatz 2 der Teilungserklärung die Balkone ebenfalls als Sondereigentum den jeweiligen Wohnungseigentümern zugewiesen werden sollten. Denn jedenfalls wäre eine solche Zuweisung - zumindest was die konstruktiven Elemente der Balkone angeht - nicht rechtswirksam. Insofern handelt es sich um Gebäudebestandteile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind bzw. um Bestandteile, durch deren Veränderung, Beseitigung oder Einfügen die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Diese konstruktiven Bestandteile sind damit gemäß § 5 Absatz 1 und 2 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum. Da vorliegend der Abriss und die Erneuerung der Balkone im Raum stehen, ist Gemeinschaftseigentum betroffen.

Die anfallenden Kosten für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind grundsätzlich von allen Miteigentümern anteilig zu tragen, § 16 Abs. 2 WEG.

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten durch eine klare und eindeutige Regelung einzelnen Sondereigentümern

aufzulegen (BGH, Urteil v. 02.03. 2012, AZ: V ZR 174/11). Daran fehlt es hier.

Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung finden sich in § 5 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung. Danach ist der jeweilige Sondereigentümer nur bezüglich seines Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums, welches sich im Bereich seines Sondereigentums befindet, kostentragungsverpflichtet. Eine Konkretisierung erfolgt in § 5 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung. Hiernach erstreckt sich die Verpflichtung insbesondere auf den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz, die Fenster und Türen, einschließlich Rahmen, der Verglasung und der Beschläge. Ausgenommen sind jedoch die Farbanstriche der Außenseite der Fenster und Wohnungsabschlusstüren. Eine ausdrückliche Regelung zu den Balkonen findet sich gerade nicht. Gerade in der Zusammenschau der Regelungen in § 5 Nr. 1 und Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen am Balkon nur vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind. Die Balkone befinden sich nicht im räumlichen Bereich des Sondereigentums. Die Regelung in § 5 Nr. 2 Gemeinschaftsordnung verdeutlicht auch, dass die innerräumlichen Bestandteile gemeint sind; Außenseiten bspw. der Fenster sind gerade ausgenommen. Dies führt - unter Berücksichtigung auch von § 4 Nr. 1a der Teilungserklärung - gerade zu dem Schluss, dass der Abriss und die Erneuerung der Balkone als Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum auch weiterhin hinsichtlich der Kosten von der gesamten Gemeinschaft zu tragen sind.

Entgegen der Auffassung des Klägers kommt aus den gleichen Erwägungen auch eine Umdeutung nach § 140 BGB der Zuweisungsregelung in § 2 Teilungserklärung in eine Kostentragungsregelung vorliegend nicht in Betracht. Insofern ist auch das Urteil des BGH vom 16.11.2012 - V ZR 9/12 - vorliegend nicht einschlägig, da im dortigen Sachverhalt gerade eine Kostentragungsregelung explizit für die Balkone vorhanden war.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 30.457,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung: