

## **Dachterrasse als Gemeinschaftseigentum: Sondereigentümer muss Sanierung trotzdem selbst bezahlen!**

**WEG-Recht: Eine Regelung in der Teilungserklärung, dass jeder Eigentümer für die Instandhaltung und -setzung der zu seinem ausschließlichen Gebrauch bestimmten Gebäudeteile aufkommen muss, umfasst auch Balkone, Loggien und Dachterrassen und erstreckt sich sowohl auf die im Sonder- als auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile.**

*(Urteil des BGH vom 04. Mai 2018, Az. V ZR 163/17)*

Konstruktive Teile eines Balkons oder einer Dachterrasse bleiben nach § 5 Abs. 2 WEG ungeachtet einer möglichen Zuweisung der Dachterrasse zum Sondereigentum stets gemeinschaftliches Eigentum. Ihre Sanierung ist deshalb an sich Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich nach § 16 Abs. 2 WEG entsprechend ihren Miteigentumsanteilen an den Kosten zu beteiligen hätten.

Im Rahmen einer Teilungserklärung kann jedoch zulässigerweise von der gesetzlichen Kostenverteilungsregelung abgewichen werden, so dass im Ergebnis der Sondereigentümer der Wohnung mit Dachterrasse die Kosten der Sanierung alleine zu tragen hat.

Folgende Formulierung hat der BGH im konkreten Fall als zulässig erachtet:

*„§ 6 Instandhaltung und Versicherung*

*1) a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. ...*

*b) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.“*

Lesen Sie hier das vollständige Urteil (Quelle): <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=84799&pos=0&anz=1>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner