

tz-Experte erklärt Pflichten von Mietern und Eigentümern

Bei meiner Eigentumswohnung ist der Boden des Balkons marode. Nun schreibt die Hausverwaltung, ich müsse dies auf meine Kosten reparieren. Das sehe aber nicht ein, denn Balkone sind doch Gemeinschaftseigentum, also ist es Sache der Hausgemeinschaft, die Reparatur zu bezahlen. Was kann ich unternehmen?

CAROLIN G. AUS MÜNCHEN

Um die Frage zu beantworten, schalteten wir Rudolf Stürzer ein. Er ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus und Grund München.

Der Fachmann schrieb uns: „Bei dem von der Leserin angesprochenen „Boden“ macht es aus juristischer Sicht einen erheblichen Unterschied, ob damit die Bodenplatte des Balkons oder der Bodenbelag gemeint ist. Der begehbare Bodenbelag – zum Beispiel Fliesen oder Holzdielen – zählt zum Sondereigentum. Dies bedeutet, dass der jeweilige Eigentümer die Kosten der Erneuerung selbst zu tragen hat.

Anders ist die Rechtslage bei den konstruktiven und der Sicherheit des Balkons dienenden Bestandteilen, insbesondere Bodenplatte, Isolierschicht, Geländer und der Balkontüre. Diese

Balkon kaputt: Wer zahlt das?



Notwendige Erneuerung: Ist der Balkon kaputt, muss er repariert werden.
Foto: PantherMedia



Rudolf Stürzer von Haus und Grund.

solche Vereinbarung grundsätzlich unwirksam. Es kann jedoch in eine sogenannte Kostentragungsregelung gedeutet werden, wenn nur einzelne Bauteile dem Sondereigentum zugeordnet werden sollten, die abgegrenzt werden können (zum Beispiel für die Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Isolierschicht).

Bezugnehmend auf das Schreiben der Hausverwaltung sollte die Leserin daher durch einen fachkundigen Juristen, zum Beispiel einen Anwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, prüfen lassen, ob die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft wirksame, vom Gesetz abweichende Regelungen zur Kostentragung enthält.“

se Balkonteile stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Kosten für Reparaturen und Er-

neuerungen müssen daher vom jeweiligen Eigentümer nur anteilig entsprechend seinem

Miteigentumsanteil getragen werden.

Ist der Balkon zum Beispiel in der Teilungser-

klärung oder Gemeinschaftsordnung komplett dem Sondereigentum zugeordnet worden, ist eine