

Sondernutzung: Wer trägt die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung?

Ob ein Sondernutzungsberechtigter auch dazu verpflichtet ist, die Kosten der Instandhaltung des von ihm ausschließlich genutzten Gemeinschaftseigentums zu tragen, entschied das Kammergericht in Berlin Anfang des Jahres 2009. Nach der Teilungserklärung einer Eigentümergeinschaft hatte ein Sondernutzungsberechtigter die von ihm allein genutzte Terrassenflächen auf einer Garagendecke auf eigene Kosten instand zu halten.

Nach einigen Jahren wurde trotz sorgfältiger Pflege die Abdichtung undicht. Die Eigentümergeinschaft forderte nun den Nutzungsberechtigten auf, die Kosten der Sanierung zu bezahlen. Da dieser sich weigerte, wurde der Rechtsstreit dem Berliner Gericht zur Entscheidung vorgelegt.

Das Kammergericht kam zu dem Ergebnis, dass in der Teilungserklärung lediglich die regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten dem nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer auferlegt wurden.

Für die Kosten einer umfassenden Instandsetzung konnte er jedoch nicht herangezogen werden. Instandhaltung und Instandsetzung sind zu unterscheiden, jedoch sind die Grenzen fließend. In der Teilungserklärung war jedoch lediglich die Instandhaltung dem Nutzungsberechtigten auferlegt. Die Erneuerung der Abdichtung stellte aber eine Instandsetzung dar.