

Gemeinschaftseigentum kann nicht zu Sondereigentum deklariert werden, Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Köln (LG Köln) vom 11.11.2018, 920 S 66/18

I.

Wohnungseigentum zeichnet sich dadurch aus, dass es Bereiche gibt, welche zwingend Gemeinschaftseigentum sein müssen und Bereiche die zum Sondereigentum einzelner Eigentümer deklariert werden können. Zum zwingenden Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere Außenfenster. In vielen Teilungserklärungen finden sich aber Regelungen, die Fenster zum Sondereigentum deklarieren. Die Entscheidung des LG Köln bestätigt noch einmal, dass zwingendes Gemeinschaftseigentum nicht zum Sondereigentum deklariert werden kann und nur ausnahmsweise eine solch unwirksame Bestimmung in eine Kostentragungsregelung umgedeutet werden kann.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der Teilungserklärung der WEG ist u.a. geregelt, dass zum Sondereigentum u.a. Außenfenster und Abschlusstüren gehören. Diese sollen vom Sondereigentümer instandgehalten werden. Auf einer Eigentümerversammlung von 2017 hatte die Klägerin beantragt, dass die WEG ihre Wohnungseingangstür, sowie ihre Fensteranlagen erneuern solle. Die Eigentümerversammlung hat diese Anträge mehrheitlich abgewiesen.

Mit Anfechtungsklage hat die Klägerin die Aufhebung dieser Beschlüsse begehrt und dass die Beklagten ihren Anträgen zustimmen müsse. Das AG Köln hat die Klage abgewiesen, da nach der Regelung in der Teilungserklärung die Instandhaltungspflicht der Klägerin obliege. Der Beschluss bezüglich der Fenster sei außerdem zu unbestimmt, da nicht festgelegt sei, wie viele Fenster ausgetauscht werden sollten.

Das Landgericht hat auf die Berufung hin die Beklagten verurteilt die Wohnungseingangstür sowie sämtliche Fenster der Wohneinheit der Klägerin auf ihre Erneuerungsbedürftigkeit hin zu überprüfen. Die Wohnungseingangstür und die Fenster seien zwingend Gemeinschaftseigentum und könnten auch nicht durch eine Vereinbarung zum Sondereigentum deklariert werden. Zwar könne eine Regelung, welche bestimmte Bauteile zum Sondereigentum deklarieren ggfls. dahingehend ausgelegt werden, dass eine Kostenregelung dergestalt gemeint sei, dass der jeweilige Sondereigentümer die Kosten tragen solle. Eine solche Regelung müsse sich aber zweifelsfrei ergeben. Dies sei hier nicht der Fall. Allerdings habe die Klägerin nicht dargelegt, dass die Türen und Fenster tatsächlich erneuerungsbedürftig seien. Daher habe sie derzeit nur einen Anspruch darauf, dass dies untersucht werde.

III.

1.

Bestimmte Bauteile wie insbesondere Außenfenster und die Wohnungseingangstür sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Instandhaltung und Instandsetzung obliegen damit der WEG. Selbst in der Teilungserklärung kann ein solcher Bauteil nicht zum Sondereigentum deklariert werden.

2.

Gleichwohl besteht grundsätzlich ein berechtigtes Interesse der WEG das Sondereigentümer, welche einen Sondervorteil haben, auch die entsprechenden Kosten tragen. Insbesondere bei Fenstern in Dachgeschosswohnungen liegt ein solcher Sondervorteil für die jeweiligen Sondereigentümer vor. Daher ist es zulässig, wenn in der Teilungserklärung eine Kostentragungsregelung aufgenommen wird, dass für die Instandsetzung und Instandsetzung solcher Außenfenster der jeweilige Sondereigentümer aufkommen muss.

3.

Werden Gebäudeteile, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind, unwirksam zu Sondereigentum deklariert, kann dies u.U. als eine solche Kostentragungsregelung ausgelegt werden. Das LG Köln hat aber nochmals darauf hingewiesen, dass eine solche Umdeutung nur in Betracht kommt, wenn sich dies aus der entsprechenden Regelung der Teilungserklärung zweifelsfrei ergibt. Dies dürfte eher der Ausnahmefall sein.

3.

Trotzdem ist die Entscheidung des LG Köln für die Klägerin ein Pyrrhussieg. Ihr wurde nur ein Anspruch darauf zugesprochen, dass die Eingangstür und die Außenfenster überprüft werden und sie muss 2/3 der Gerichts- und Anwaltskosten tragen.

Wenn daher die WEG dazu gebracht werden soll, sich um Bauteile zu kümmern, welche unwirksam nach der Teilungserklärung zu Sondereigentum deklariert worden sind ist es unabdingbar, vorher zu klären, ob die Bauteile tatsächlich erneuerungsbedürftig sind.

Das Landgericht hat es abgelehnt, im Rahmen des Anfechtungsverfahrens ein Gutachten einzuholen. Aus den Urteilsgründen ergibt sich nicht, ob die Klägerin nähere Ausführungen zum Zustand der Wohnungseingangstür und der Außenfenster gemacht hat. Offensichtlich ist dies aber nicht geschehen; hätte die Klägerin behauptet und unter Beweis gestellt, dass und warum die Eingangstür und die Außenfenster erneuerungsbedürftig sind, hätte das Landgericht den Beweis erheben müssen.

IV.

Bestimmte Gebäudeteile wie Außenfenster sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Dies kann auch nicht durch Regelungen in der Teilungserklärung geändert werden. In Ausnahmefällen kann eine solche unwirksame Regelung als Kostentragungsregelung ausgelegt werden. Dies ist aber nur in Ausnahmefällen möglich. Um zu klären, ob die Teilungserklärung in diesem Sinne ausgelegt werden kann ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.