

Sondereigentum in einer WEG muss eindeutig bezeichnet sein – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Itzehoe (LG Itzehoe) vom 06.05.2020, 11 S 46/19

I.

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gibt es Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum. Sondereigentum steht nur dem Sondereigentümer zu, dem das Sondereigentum jeweils zugeordnet ist. Gemeinschaftseigentum kann dagegen von allen Wohnungseigentümern benutzt werden. Die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum ist daher wichtig. Die Entscheidung des LG Itzehoe zeigt, dass nicht alles was von den Wohnungseigentümern als Sondereigentum angesehen wird auch rechtlich tatsächlich Sondereigentum ist.

II.

Aus den veröffentlichten Gründen des besprochenen Beschlusses lässt sich nur entnehmen, dass die Parteien sich darüber gestritten haben, wer die Kosten für die Sanierung von Balkonen zu tragen hat. Weiter lässt sich den Beschlussgründen entnehmen, dass offenbar ein Beschluss gefasst worden ist, welcher die Sanierungskosten von Balkonen den einzelnen Sondereigentümern zugewiesen hat. Der hiergegen erhobenen Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss ist erstinstanzlich stattgegeben worden. Es sei an den Balkonen nicht wirksam Sondereigentum begründet worden. Dies hat das LG Itzehoe bestätigt; in der Teilungserklärung seien zwar bei der Aufzählung der jeweiligen Miteigentumsanteile Terrassen oder Balkone erwähnt worden, nicht aber bei der Beschreibung des Sondereigentums. Weiter werde in der Teilungserklärung ein an Terrassen bestehendes Sondernutzungsrecht geregelt, welches aber Gemeinschaftseigentum voraussetze. Auch eine Umdeutung der nichtigen Zuordnung zum Sondereigentum in eine Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht komme nicht in Betracht.

III.

1.

Die Abgrenzung von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ist essenziell. Zum einen regelt sich dadurch, wer die betreffenden Flächen benutzen darf. Zum anderen regelt sich hierdurch auch wer die Instandsetzungs – und Instandhaltungspflichten zu tragen hat. Für Sondereigentum ist jeweils der betreffende Sondereigentümer verantwortlich, während Gemeinschaftseigentum grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern instandgehalten werden muss.

Daher ist es wichtig, dass das jeweilige Sondereigentum hinreichend genau beschrieben wird. Die Entscheidung des LG Itzehoe zeigt, dass hierbei Details wichtig sein können; im vorliegenden Fall waren die Balkone und Terrassen zwar bei der Aufzählung der Miteigentumsanteile erwähnt, nicht aber bei der Beschreibung des Sondereigentums. Hinzu kam auch, dass in der Teilungserklärung an den Terrassen ein Sondernutzungsrecht vorgesehen war. Sondernutzungsrechte setzen aber zwingend Gemeinschaftseigentum voraus. Daher kam das LG Itzehoe zu dem Auslegungsergebnis, dass an den Balkonen kein Sondereigentum begründet worden sei.

2.

Die Begründung von Sondereigentum kann nicht nur an einer fehlerhaften Beschreibung wie im entschiedenen Fall scheitern. Ebenso kann die Begründung von Sondereigentum an einem Widerspruch zwischen Aufteilungsplan und Teilungserklärung scheitern.

Beispiel: In der Teilungserklärung wird der Einheit Nr. 29 eine Terrassenfläche zugeordnet, die im Aufteilungsplan die Bezeichnung „T20“ tragen soll. Im Aufteilungsplan findet sich keine Fläche mit der Bezeichnung „T20“.

Im Beispielsfall stehen Teilungserklärung und Aufteilungsplan im Widerspruch zueinander. Während in der Teilungserklärung der Einheit Nr. 29 die Terrasse mit der Bezeichnung „Z20“ zugeordnet werden soll, ist dies nach dem Aufteilungsplan nicht der Fall. Es ist wirksam kein Sondereigentum begründet worden. Im Einzelfall kann dem betreffenden Wohnungseigentümer, hier der Wohnungseigentümer der Einheit 29, ein Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Begründung des Sondereigentums zustehen.

3.

Sollte einem Wohnungseigentümer ein bestimmter Teil der WEG zum Sondereigentum zugeordnet werden und ist dies aus Rechtsgründen gescheitert, kommt unter Umständen eine Umdeutung dieser nichtigen Zuweisung von Sondereigentum in einer Regelung in Betracht, die dem jeweiligen Sondereigentümer die Instandsetzungspflicht zuweist.

Beispiel: Wohnungseigentümer E ist Sondereigentümer einer Dachgeschosseinheit. Die betreffenden Außenfenster wurden in der Teilungserklärung seinem Sondereigentum zugeordnet.

Außenfenster können wirksam nicht dem Sondereigentum zugeordnet werden. Die entsprechende Regelung der Teilungserklärung ist im Beispielsfall daher unwirksam. Andererseits profitiert der Sondereigentümer der Dachgeschosswohnung am meisten von Dachfenstern. In der Rechtsprechung ist akzeptiert, dass - auch wenn diese Dachfenster im Gemeinschaftseigentum stehen - durch eine entsprechende Vereinbarung in der Teilungserklärung dem betreffenden Sondereigentümer die Instandsetzungspflicht für diese auferlegt werden kann. In der Rechtsprechung ist auch anerkannt, dass unter Umständen die nichtige Zuordnung von Dachfenstern zum Sondereigentum in eine Regelung dahingehend, dass der Sondereigentümer die Instandsetzungspflicht tragen muss umgedeutet werden kann. Hierbei muss aber immer der jeweilige Einzelfall betrachtet werden.

IV.

Soll ein bestimmter Teil einer WEG als Sondereigentum deklariert und einen bestimmten Sondereigentümer zugeordnet werden, muss die Bezeichnung eindeutig sein. Ob dies im Einzelfall gegeben ist, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.