

Vereinbarungen, die Wohnungseigentümern die Instandsetzung und -haltung von Teilen des Gemeinschaftseigentums wie Fenstern und Außentüren auf eigene Kosten auferlegen, müssen klar und eindeutig sein. Im Zweifel bleibt die Gemeinschaft zuständig.

Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen.

Laut Teilungserklärung muss jeder Eigentümer die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die sich in seinem Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand halten und instand setzen. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster, so die Teilungserklärung.

Schließlich heißt es dort:

„Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestaltung des Gebäudes keine Änderungen vornehmen. Veränderungen an der Außenfassade, der Fenster, der farblichen Gestaltung des Treppenhauses und der Wohnungsabschlusstüren unterliegen einem Beschluss der Wohnungseigentümer mit 2/3-Mehrheit.“

In einer Eigentümerversammlung fassten die Eigentümer mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- Instandsetzung einer Kellerausgangstür, die vom Kellerhals zu einem im Sondereigentum stehenden Kellerraum führt. In Ausführung dieses Beschlusses wurde die Tür ausgetauscht.
- Auswechslung einer Nebenausgangstür der zu einem Teileigentum gehörenden Garage auf Kosten der Instandhaltungsrücklage.
- Nachträgliche Genehmigung eines Fensteraustauschs in einer Wohnung.

Ein Eigentümer hat diese Beschlüsse angefochten. Er meint, die jeweiligen Sondereigentümer, in deren Bereich sich die Fenster und Türen befinden, seien für die Maßnahmen verantwortlich.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg.

Die Wohnungseigentümer sind nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung für die Beschlussfassung über die Instandsetzung und den Austausch der Türen und Fenster zuständig (§ 21 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 WEG bzw. § 22 WEG). Sie müssen die damit verbundenen Kosten tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Die Beschlüsse betreffen keine Maßnahmen am Sondereigentum, für die generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer besteht, weil die Türen und Fenster im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Die Kellerausgangstür steht zwingend im Gemeinschaftseigentum. Sie bildet die räumliche Abgrenzung zwischen der Sondereigentumseinheit „Kellerraum“ und dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerhals mit Kelleraußentreppe. Damit gehört sie, wie eine [Wohnungseingangstür](#), räumlich und funktional (auch) zum Gemeinschaftseigentum und steht als einheitliche Sache insgesamt im gemeinschaftlichen Eigentum. Dasselbe gilt für die Nebenausgangstür der Garage. Auch die [Fenster sind zwingend Gemeinschaftseigentum](#).

Eigentümer können Instandhaltung und Instandsetzung abweichend regeln

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer abweichend vom Gesetz die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten durch eine klare und eindeutige Regelung **einzelnen Sondereigentümern auferlegen**. Daran fehlt es hier.

Die vorliegenden Regelungen in der Teilungserklärung weisen den Austausch der Ausgangstüren und Fenster nicht allein den jeweiligen Sondereigentümern zu.

Der Umstand, dass Außenanstrich der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster von der den Sondereigentümern zugewiesenen Instandhaltungspflicht ausgenommen ist, erlaubt nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen den jeweiligen Sondereigentümern obliegen. Vielmehr führt dies im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist. Behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung, denn mit einer solchen Regelung wollen die Wohnungseigentümer eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen.

Aus der Regelung, dass Veränderungen der Fenster und der farblichen Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer unterliegen, lässt sich keine Zuständigkeit einzelner Sondereigentümer für den Austausch der Türen und Fenster herleiten. Denn sie modifiziert lediglich das Mehrheitsprinzip durch das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit und enthält somit eine bloße Stimmrechtsregelung.

Da die Beschlüsse auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen, blieb die Anfechtungsklage erfolglos.

(BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13)