

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0192]

Instandsetzungslast an Fenstern ist zwingend

Die Fenster des Gebäudes, auch solche, die sich im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden, gehören gem. § 5 WEG zum zwingenden gemeinschaftlichen Eigentum, weshalb diese Bauteile grundsätzlich aufgrund Beschlusses der Eigentümerversammlung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG durch die Gemeinschaft und auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer instand zu halten und instand zu setzen sind.

Indes ist es von der Rechtsprechung anerkannt, dass diese Grundregel durch abweichende Vereinbarung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung abgeändert werden kann. Dies kann zum einen dadurch geschehen, dass dem betreffenden Sondereigentümer die Kostentragung auferlegt wird, zum anderen dadurch, dass dem einzelnen Sondereigentümer die gesamte Instandsetzungslast auferlegt wird.

Solche Regelungen sind aber vielfach unklar und zweideutig formuliert, so dass es im Kreise der Eigentümer regelmäßig zum Streit kommt.

Das Landgericht Köln musste sich aktuell mit einer solch verunglückten Formulierung in einer Teilungserklärung befassen (LG Köln, Urt. v. 11.10.2018 – 29 S 56/18).

Der Fall:

In der Wohnungseigentümergeinschaft besteht Streit darüber, wie folgende Formulierung in der Teilungserklärung auszulegen ist: „Jeder Sondereigentümer ist auch zur alleinigen Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, die nur seinem Sondereigentum dienen und/oder an ihm das alleinige Gebrauchsrecht zusteht,

verpflichtet. Dies betrifft insbesondere den Bodenbelag der Balkone sowie die Rollläden.“

Die Holzfenster in der Wohnung des Eigentümers E sind undicht und verzogen und müssen ausgetauscht werden.

Die übrigen Eigentümer sind der Meinung, dass ausweislich der o.g. Regelung dies alleine Sache des E sei.

E geht zu Gericht.

Das Problem:

Geht man davon aus, dass die Fenster in den Wohnungen alleine dem jeweiligen Sondereigentum dienen bzw. hieran ein besonderes Gebrauchsrecht besteht, verliert E den Prozess. Zudem stellt sich die Frage, warum, wenn schon die Rollläden von E selbst instand zu setzen sind, dies nicht in gleichem Maße für die Fenster gilt.

Andererseits sind Fenster in der Regelung der Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich erwähnt.

Die Entscheidung des LG Köln:

Das Landgericht Köln entscheidet, dass die Gemeinschaft für die Reparatur der in der Wohnung des E befindlichen Fenster zuständig ist.

Vereinbarungen, die die gesetzlichen Regelungen zu Lasten einzelner Eigentümer abändern, müssen, so das LG Köln zu Recht, eindeutig formuliert sein.

Dabei ist Maßstab der Auslegung inhaltlich unklarer Vereinbarungen der reine Wortsinn, wie er sich einem unbeteiligten Dritten erschließt. Für eine Auslegung unter Berücksichtigung subjektiver Gesichtspunkte, etwa dahingehend, welcher wirtschaftliche Zweck mit der Regelung verfolgt wurde, ist unzulässig. Ist die Teilungs-

erklärung unklar, verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

So sind Fenster in der Teilungserklärung ausdrücklich nicht erwähnt. Zudem handelt es sich um technisch notwendige Gebäudebestandteile, die nicht ausschließlich dem einzelnen Sondereigentümer dienen. Demgegenüber ist auch ein exklusives Gebrauchsrecht an Fenstern nicht zu erkennen. Zwar werden diese üblicherweise nur vom betreffenden Eigentümer bedient, es handelt sich aber immer noch um das Gemeinschaftseigentum prägende Bestandteile.

Auch die ausdrückliche Erwähnung der Rollläden ändert hieran nichts, denn diese sind, anders als Fenster, für den Bestand des Gebäudes nicht notwendig.

Praxis-Tipp:

Wer sich in der täglichen Praxis mit missglückten Formulierungen der Teilungserklärung beschäftigen muss, tut gut daran, bei Zweifeln stets diejenige Auslegung zu wählen, welche die Instandsetzungs- bzw. Kostentragungspflicht bei der Gemeinschaft belässt. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht