

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0324]

Wer ist zur Auslegung einer (Änderung der) Teilungserklärung befugt?

Die Miteigentümer sind nicht dazu berufen, eine verbindliche Auslegung der Teilungserklärung zu beschließen.

Die Ablehnung eines solchen Beschlussantrages entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Grundsätzlich ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Vorbereitungsbeschlusses zu verneinen. Ausnahmeweise ist das Rechtsschutzbedürfnis jedoch zu bejahen, wenn der geltend gemachte Anspruch offensichtlich nicht besteht.

LG Köln, Urteil vom 22.04.2021
Az. 29 S 143/20

Der Fall:

Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 11 war gem. § 5 Abs. 2 der Teilungserklärung (TE-alt) das Recht eingeräumt, auf seine Kosten in die Fläche des Dachs Loggien, Dachgauben und Dachfenster nach seiner Wahl einzubauen.

Am 22.9.2016 wurde die TE abgeändert. Unter 2.1.1. (TE-neu) heißt es u.a.: „Für die Dachflächen und Dachteile, die nicht zu den in § 5 Abs. 2 der TE-alt genannten Bauten und deren oben beschriebenen Ergänzungen gehören, sollen dagegen für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die damit verbundenen Kosten die allgemeinen Regeln der Teilungserklärung zur Anwendung kommen.“

Es soll u.a. festgestellt werden, dass die Eigentümerin der Einheit Nr. 11 mangels Ausübung der Ausbaurechte nicht verpflichtet sei, über die allgemeinen Regelungen/ sonstigen Bestimmungen der TE hinaus, Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für die Dachaufbauten inkl. der Anschlüsse an das Hauptdach

allein zu tragen.

Das Problem:

Wie ist ein Beschlussantrag gerichtet auf verbindliche Festlegung einer bestimmten Auslegung der Teilungserklärung (TE) zu behandeln?

Die Entscheidung des Gerichts:

Für die Auslegung der TE sind wegen ihrer Bedeutung für künftige Erwerber von Wohnungseigentum die für Grundbucheintragungen anzuwendenden Grundsätze maßgebend. Darauf, was die handelnden Personen damals mit ihrer Erklärung beabsichtigt und bezweckt haben, kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung nicht an.

Das Feststellungsbegehren, in dem ausdrücklich formuliert, dass eine Kostentragungspflicht über die allgemeinen Regelungen/sonstigen Bestimmungen der TE hinaus nicht bestehe, schließt nicht aus, dass die Gemeinschaft in der Zukunft abweichende Regelungen dazu trifft, wie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Gauben und Dachfenster verteilt werden sollen.

Der ablehnende Beschluss ist weder nichtig, noch ist er für ungültig zu erklären. Tatsächlich beinhaltet er keine Regelung zur Kostenlast für die Instandhaltung/Instandsetzung der Dachaufbauten in der Einheit Nr. 11, sein Regelungsgehalt geht vielmehr dahin, im Beschlusswege eine bestimmte Auslegung der TE anzuerkennen. Im Hinblick darauf, dass die Miteigentümer nicht dazu berufen sind, eine verbindliche Auslegung der TE zu beschließen, entspricht die Ablehnung des Beschlussantrages ordnungsmäßiger Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Für konstitutive Beschlüsse zur verbindlichen Auslegung einer TE fehlt schon die Beschlusskompetenz (LG München I, Urt. v. 13.02.2012, 1 S 8790/11, ZMR 2012, 582).

Selbst rein deklaratorische Beschlüsse sind nur unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen (BGH, Urt. v. 28.10.2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256) und sich der deklaratorische Inhalt aus dem Beschluss oder seiner Auslegung eindeutig ergibt (LG München I, Urt. v. 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928).

Es bleibt den Wohnungseigentümern als einzige Lösung bei mehrdeutigen Regelungen in der TE (wenn diese nicht aufwändig geändert werden soll oder jemand auf eine solche Änderung gemäß § 10 Abs.2 WEG n.F. klagt), den Verwalter per Beschluss anzuweisen, wie er künftig diese Regelung in der Praxis umsetzen soll. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht