



Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 11wx115_08
letzte Aktualisierung: 16.02.2011

OLG Karlsruhe, 07.07.2010 - 11 Wx 115/08

WEG §§ 5, 45, 47, 62; FGG §§ 27, 29

Nichtigkeit der Zuweisung von Außentüren und Fensterverglasungen zum Sondereigentum

G r ü n d e :

I.

Die Antragsteller sind Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft H. 1 a+b in K. und dort Eigentümer der im sechsten Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 27, in der im Schlafzimmer wie auch im Wohnzimmer eine Kombination aus einer Balkontür und einem damit verbundenen Fenster vorhanden ist. Sie nehmen die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Austausch der Balkontüren und Fenster in Anspruch wegen deren maroden Zustandes. Die Wohnungseigentümergemeinschaft vertritt den Standpunkt, zu diesem Austausch nicht verpflichtet zu sein, da nach der Gemeinschaftsordnung die jeweiligen Wohnungseigentümer selbst für die Instandsetzung und Instandhaltung der Fenster und Türelemente verantwortlich seien.

In der Gemeinschaftsordnung finden sich dazu folgende Regelungen:

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind ...
2. In Ergänzung dieser vorstehenden Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

...

- 2.4. die Innen- und Außentüren, sowie sämtliche Fenster- und Wandverglasungen der im Sondereigentum stehenden Räume,

...

§ 7

Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sondereigen-
tum gehörenden Gebäudeteile auf eigene Kosten ordnungsgemäß
zu unterhalten, Instand zu halten und Instand zu setzen sowie für
ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen.
2. Instandhaltung oder Instandsetzung von Teilen des Gebäudes
und sonstiger Anlagen auf dem gesamten Grundstück, die für
deren Bestand erforderlich sind, von der Balkonverkleidung
sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinsamen
Gebrauch der Hausbewohner dienen, obliegt einem Eigentümer
insoweit, als die Instandsetzung oder Instandhaltung infolge
unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seine Ange-
hörigen oder Personen, die zu seinem Hausstand gehören oder
denen er die Räume überlassen hat, notwendig werden.

Die Behebung von Schäden an Flächen des Sondereigentums (z.B. Tür- und Fensterflächen einschl. Tür- und Fensterrahmen u.ä.), die an das gemeinschaftliche Eigentum angrenzen, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Eigentümer.

Bei der Instandhaltung und Instandsetzung dieser Anlagen ist bezüglich Art, Ausführung und Baugestaltung die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

...

§ 16
Schlußbestimmungen

...

Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere, wirksame und zulässige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Das Amtsgericht Karlsruhe hat mit Beschluss vom 26.09.2007 den Antrag der Antragsteller,

die Antragsgegnerin zu verpflichten, in ihrer Wohnung im Wohnzimmer und Schlafzimmer die dort vorhandene Kombination von Fenster und Balkontür austauschen und ersetzen zu lassen, zurückgewiesen.

Die gegen diesen Beschluss erhobene sofortige Beschwerde zum Landgericht Karlsruhe blieb ohne Erfolg.

Gegen dessen Beschluss vom 11.11.2008 richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller: Die Regelung in § 7 Abs. 2 der Teilungserklärung ziele lediglich auf die klassischen Schäden an Fensterscheiben oder auch Glaseinsätzen in Türen, die Fenster-Türkombination seien jedoch nicht nur wegen Schäden an Glasflächen sanierungsbedürftig, vielmehr sei die gesamte Konstruktion marode im Bereich sämtlicher konstruktiver Elemente. Auch in § 2 Ziff. 2.4 sei nur von Fensterverglasung die Rede. Aus der richtigen Regelung der Teilungserklärung könne nicht abgeleitet werden, dass die Antragsteller für die Instandhaltung der Fenster und Tür-elemente selbst verantwortlich seien.

Die Antragsgegnerin ist der sofortigen weiteren Beschwerde entgegen getreten.

II.

Die gem. §§ 62 Abs. 1 WEG, 45 WEG a.F., 27, 29 FGG statthafte und zulässige sofortige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes, Rechtsfehler sind nicht zu erkennen.

1. Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Die Zuweisung der Außentüren und Fensterverglasung zum Sondereigentum in der Gemeinschaftsordnung verstöße gegen § 5 Abs. 2 WEG und sei daher nichtig. Die in Rede stehenden Balkontüren und Fenster zählten zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dies führe jedoch nicht dazu, dass sich Instandhaltung und Instandsetzung dieser Gebäudeteile nach § 7 Nr. 4 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung richteten, denn nach § 7 Nr. 2 Abs. 2 und 3 der Gemeinschaftsordnung obliege die Behebung von Schäden sowie die Instandhaltung und Instandsetzung bei „Flächen des Sondereigentums (z.B. Tür und Fensterflächen einschl. Tür und Fensterrahmen u.ä.), die an das gemeinschaftliche Eigentum angrenzen“, dem jeweiligen Eigentümer. Damit habe die Eigentümergemeinschaft für solche Fenster und Türen, die faktisch ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehörten, hinsichtlich Instandhaltung und Instandsetzung eine spezielle Regelung getroffen und mit ihr deutlich ihren Willen zum Ausdruck gebracht, dass hinsichtlich dieser Gebäudeteile ausschließlich der jeweilige Wohnungseigentümer in die Pflicht zu nehmen sei. Die Unwirksamkeit des § 2 Nr. 2.4 der Gemeinschaftsordnung habe daher nicht auch die Unwirksamkeit des § 7 Nr. 2 Abs. 2 und 3 der Gemeinschaftsordnung zur Folge. Die letztgenannte Bestimmung bleibe vielmehr wirksam und sei vor diesem Hintergrund dahingehend auszulegen, dass sie die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung von räumlich einer bestimmten Wohnung ausschließlich

zuordenbaren Fenster und Türen unbeschadet ihrer fälschlichen Bezeichnung als Sondereigentum dem jeweiligen Eigentümer dieser Wohnung aufgebe.

2. Dies hält der allein möglichen rechtlichen Nachprüfung Stand.

a) Das Landgericht geht zutreffend davon aus, dass die in § 2 Nr. 2.4 der Gemeinschaftsordnung erfolgte Zuweisung der Außentüren und Fensterverglasungen zum Sondereigentum, die in § 7 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung noch erweitert wird um Tür und Fensterflächen einschließlich Tür und Fensterrahmen, wegen Verstoßes gegen § 5 Abs. 2 WEG nichtig ist (vgl. Bärmann, WEG 10. Aufl. § 5 Rn. 71; BayObLG ZfIR 2004, 23 f.; OLG Düsseldorf NJWRR 1998, 515 f.; Senat NZM 2002, 220; Bielefeld, Grundeigentum 1999, 678).

b) Aus der Nichtigkeit der Zuweisung zum Sondereigentum ergibt sich jedoch nicht zwingend die Geltung der gesetzlichen oder in der Gemeinschaftsordnung auch wiederholten Regelung, wonach die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum allein der Gemeinschaft obliege (vgl. § 16 Abs. 2 WEG§ 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEG).

Grundsätzlich kann die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für Teile des Gemeinschaftseigentums, insbesondere solche, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder innerhalb der Räume des Sondereigentums befinden oder diese abgrenzen, und damit überwiegend allein dem Zugriff des jeweiligen Sondereigentümers unterliegen, auf diese Wohnungseigentümer durch Vereinbarung übertragen werden (vgl. StaudingerBub, BGB, 13. Bearbeitung 2005 § 21 WEG Rn. 20; BayObLG WuM 2004, 362; OLG Düsseldorf NJWRR 1998, 515).

Neben der Regelung in § 2 Abs. 2.4, in der nur von Innen und Außentüren sowie Fenster und Wandverglasungen die Rede ist, könnte man auch die sie noch erweiternde Sondereigentumszuweisung in § 7 („einschl. Tür und Fensterrahmen u.ä.“) ebenfalls für nichtig oder teilmächtig erachten. Dennoch ergibt die gem. § 140 BGB gebotene Umdeutung, dass für die Fenster und Türelemente im räumlichen Bereich des Sondereigentums die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf eigene Kosten bei den jeweiligen Wohnungseigentümern liegt (vgl. Senat NZM 2002, 220; OLG Hamm NJWRR 1992, 148; OLG Hamm ZMR 1997, 193 ff.; OLG Düsseldorf NJWRR 1998, 515 f.). Auf eine solche Umdeutung weist auch § 16 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung hin.

Nach den in Rechtsprechung und Literatur anerkannten Auslegungsregeln ist auch bei der Auslegung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen gem. § 133 BGB der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an den buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften. Dabei ist auf den Wortlaut und den objektiven Sinn der im Grundbuch eingetragenen Erklärung abzustellen, so wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstlegende Bedeutung ergibt (vgl. nur OLG Düsseldorf a.a.O. m.w.N.). Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze schließt sich der Senat der Entscheidung des Landgerichts an.

Entgegen dem Vorbringen der weiteren Beschwerde bezieht sich § 7 der Gemeinschaftsordnung gerade nicht ausschließlich auf typische Glasschäden, sondern möchte die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ausdrücklich auf Tür und Fensterrahmen erweitern, dies wird insbesondere daran deutlich, dass dem jeweiligen Eigentümer die Behebung von Schäden für Flächen, „die an das gemeinschaftliche Eigentum angrenzen“ auferlegt wird. Bei den streitgegenständlichen Bauelementen handelt es sich um solche, deren Lebensdauer und Reparaturbedürftigkeit zumindest auch und überwiegend von der Pflege und Behandlung durch den jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Mieter abhängt (vgl. Senat a.a.O.). Die Regelung in § 7 der Gemeinschaftsordnung verfolgt die Zielsetzung, für diese baulichen Elemente, die vor allem dem alleinigen Zugriff des Sondereigentümers unterliegen und von ihm allein genutzt und ggf. gepflegt

werden, diesen besonderen Nutzer auch als Instandhaltungs und Instandsetzungspflichtigen heranzuziehen. Es erscheint aus der Sicht der gesamten Eigentümergemeinschaft wirtschaftlich sinnvoll, den Nutzer der direkt die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege steuern kann, mit der Instandhaltung und Instandsetzung zu belasten und ihn damit auch wegen der drohenden unmittelbaren Kostenbelastung zu einer sorgfältigen Nutzung anzuhalten. Diese Regelung kann daher auch hier als Überwälzung der Instandhaltungs und Instandsetzungspflicht für die besonderen Teile des Gemeinschaftseigentums umgedeutet werden. Damit ist den Antragstellern für beide Zimmer die Instandhaltung und Instandsetzung des gesamten Fenstertürelementes übertragen worden.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass auch ohne die Überwälzung der Instandsetzungs und Instandhaltungspflicht die Instandsetzung dieser Bauelemente für die einzelnen Wohnungseigentümer nicht kostenfrei erfolgen wird, sondern über deren Beiträge zur Unterhaltung des gesamten Gebäudes finanziert wird.

III.

Auch unter Geltung des § 47 WEG a.F. war es in der Regel geboten, die Gerichtskosten in Übereinstimmung mit dem Ausgang des Streits in der Hauptsache zu verteilen (vgl. BGHZ 111, 148). Das führt hier zur Belastung der Beschwerdeführer mit den Gerichtskosten der Instanz der weiteren Beschwerde, weil ihr Rechtsmittel gegen die landgerichtliche Entscheidung ohne Erfolg geblieben ist. Die Erfolglosigkeit der Beschwerde rechtfertigt es im Rechtsmittelverfahren allein nicht, dem Beschwerdeführer die außergerichtlichen Kosten der Gegenseite aufzuerlegen. Hat aber die Vorinstanz die Sach- und Rechtslage aufgeklärt oder ist die Rechtslage eindeutig, so kann das im Einzelfall zu einer Anordnung der Erstattung führen (vgl. StaudingerWenzel, BGB, 13. Bearbeitung 2005 § 47 WEG Rn. 19). Ein solcher Fall liegt hier vor, nachdem das Landgericht die Rechtslage mit ausführlicher Begründung zutreffend geklärt hat.

Der Geschäftswert bestimmt sich nach der Höhe der im Streit stehenden Instandhaltungskosten.