

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 2, 16 Abs. 2, 21 Abs. 5 WEG

- 1. Eine Kellerausgangstür steht gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Sie bildet die räumliche Abgrenzung zwischen der der Beklagten zu 1 gehörenden Sondereigentumseinheit "Kellerraum" und dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerhals mit Kelleraußentreppe.**
- 2. Damit gehört sie, wie eine Wohnungseingangstür, räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum und steht als einheitliche Sache insgesamt im gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12).**
- 3. Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG 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 (Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11).**
- 4. Verpflichten die Bestimmungen in der Teilungserklärung den einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Türen und Fenstern, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden und ist der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster davon ausgenommen, erlaubt das nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führt im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist.**
- 5. Behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung. Mit einer solchen Regelung wollen die Wohnungseigentümer nämlich eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen.**

BGH, Urteil vom 22.11.2013; Az.: V ZR 46/13

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 31. Januar 2013 im Kostenpunkt und insoweit

aufgehoben, als die Anschlussberufung der Beklagten hinsichtlich der in der Eigentümerversammlung am 20. August 2010 zu TOP 7 c), 7 d) und 7 g) gefassten Beschlüsse zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird auf die Anschlussberufung der Beklagten das Urteil des Amtsgerichts Bielefeld vom 8. März 2012 dahingehend abgeändert, dass die Klage auch hinsichtlich der Anfechtung der in der Eigentümerversammlung am 20. August 2010 zu TOP 7 c), 7 d) und 7 g) gefassten Beschlüsse abgewiesen wird.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz tragen die Klägerin zu 83 % und die Beklagten zu 17 %.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Gemäß § 7 (1) der Teilungserklärung hat jeder Gemeinschaftler die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die sich entweder in seinem Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Nach § 7 (2) umfasst diese Verpflichtung insbesondere die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster. Schließlich heißt es in § 7 (4):

"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 der Eigentümerversammlung am 20. August 2010 wurde - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - zu TOP 7 c) mehrheitlich die Instandsetzung einer Kellerausgangstür beschlossen, welche vom Kellerhals zu dem im Sondereigentum der Beklagten zu 1 stehenden Kellerraum führt. In Ausführung dieses Beschlusses wurde die Tür ausgetauscht. Zu TOP 7 d) beschlossen die Eigentümer mehrheitlich die Auswechslung einer Nebenausgangstür der zum Teileigentum der Wohnung Nr. 1 gehörenden Garage auf Kosten der Instandhaltungsrücklage. Schließlich genehmigten die Eigentümer zu TOP 7 g) wiederum mehrheitlich - nachträglich den Austausch der Fenster in der dem Beklagten zu 2 gehörenden Wohnung Nr. 3.

Die Klägerin hat u. a. die vorgenannten Beschlüsse angefochten. Das Amtsgericht hat diese für nichtig erklärt. Die dagegen gerichtete Anschlussberufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der insoweit zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, wollen die Beklagten die Durchsetzung der Anschlussberufung und damit insoweit die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Beklagte zu 1 für die Instandsetzung der in ihrem Sondereigentum stehenden Kellerausgangstür zuständig.

Die Eigentümergeinschaft sei deshalb nicht befugt gewesen, zu TOP 7 c) den Austausch der Tür auf Kosten der Instandhaltungsrücklage zu beschließen.

Auch der Austausch der Nebenausgangstür der Garage obliege allein der Beklagten zu 1, so dass der Eigentümergeinschaft die Kompetenz zur Beschlussfassung zu TOP 7 d) gefehlt habe. Dasselbe gelte für die Beschlussfassung zu TOP 7 g); allein der Beklagte zu 2 sei zur Instandsetzung der Fenster verpflichtet.

II. Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

1. 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 an dem Sondereigentum der Beklagten, für die generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer besteht (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, ZfIR 2013, 511 Rn. 14 mwN), weil die Türen und Fenster im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

a) Die Kellerausgangstür steht gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Sie bildet die räumliche Abgrenzung zwischen der der Beklagten zu 1 gehörenden Sondereigentumseinheit "Kellerraum" und dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerhals mit Kelleraußentreppe. Damit gehört sie, wie eine Wohnungseingangstür, räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum und steht als einheitliche Sache insgesamt im gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12 Rn. 10 f. [zur Veröffentlichung bestimmt]).

b) Für die Frage der Zugehörigkeit der Nebenausgangstür der Garage zum Sondereigentum oder zum Gemeinschaftseigentum gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend. Auch diese Tür steht gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum.

c) Dasselbe gilt für die Fenster in der Wohnung Nr. 3 (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, NJW 2012, 1722, 1723 Rn. 7).

2. Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG 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 (Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, aaO). Daran fehlt es hier.

a) Regelungen zur Instandhaltung und Instandsetzung von Türen und Fenstern sowie zu Veränderungen der Fenster enthalten § 7 (1), § 7 (2) und § 7 (4) der Teilungserklärung. Die Auslegung dieser in der Grundbucheintragung in Bezug genommenen Bestimmungen unterliegt vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Maßgebend sind ihr Wortlaut und ihr Sinn, wie sie sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutungen der Eintragung ergeben, weil sie auch Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer binden. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (siehe nur Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, aaO, Rn. 8).

b) Gemessen an diesen Grundsätzen ergibt die Auslegung durch den Senat, dass die Regelungen in § 7 (1), § 7 (2) und § 7 (4) der Teilungserklärung den Austausch der Ausgangstüren und Fenster nicht allein den Beklagten zuweist.

aa) Die genannten Bestimmungen verpflichten den einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Türen und Fenstern, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden; der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster ist allerdings davon ausgenommen (§ 7 (1) und § 7 (2)). Das erlaubt nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führt 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. Mit einer solchen Regelung wollen die Wohnungseigentümer nämlich eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen. Ein Austausch der Fenster und - wie bei Wohnungsabschlusstüren - der Ausgangstüren kann die Außenansicht in gleichem oder noch stärkerem Maß als ein Anstrich beeinflussen (Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, NJW 2012, 1722, 1723 Rn. 9). Ob das im Einzelfall zutrifft oder nicht, ist unerheblich.

bb) Nach § 7 (4) unterliegen Veränderungen der Fenster und der farblichen Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer. Aus dieser Regelung lässt sich keine Zuständigkeit einzelner Sondereigentümer für den Austausch der Türen und Fenster herleiten.

Denn sie enthält lediglich eine Modifizierung des Mehrheitsprinzips durch das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit und somit eine bloße Stimmrechtsregelung.

3. Anhaltspunkte dafür, dass die Beschlüsse, welche Gegenstand des Revisionsverfahrens sind, nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und deshalb ungültig sind, enthalten weder das Berufungsurteil noch die Revisionserwiderung der Klägerin.

III. 1. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit es mit der Revision angefochten wird (§ 562 Abs. 1 ZPO). Insoweit ist die Sache zur Endentscheidung reif, so dass der Senat selbst entscheiden kann (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das führt zum Erfolg der Anschlussberufung der Beklagten und damit zur Abweisung der Klage in dem angefochtenen Umfang.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1, § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.