BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 212/12

Verkündet am:
25. Oktober 2013
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 5 Abs. 1, Abs. 2

Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.

BGH, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12 - LG Dortmund
AG Lüdenscheid

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Oktober 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 20. Juli 2012 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Zutritt zu den Wohnungen erfolgt über Laubengänge, die ihrerseits von dem Treppenhaus aus über eine Tür zugänglich sind. § 3 der Gemeinschaftsordnung enthält unter anderem die folgende Regelung:

„Zum Sondereigentum gehören ferner:

...

Die Türen der Zwischenwände innerhalb der Sondereigentumsräume, auch die Türen zum Treppenhaus, unbeschadet dessen, dass Veränderungen an der Außenseite derselben nur mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung vorgenommen werden dürfen..."

2 Die Klägerin tauschte ihre Wohnungseingangstür gegen eine anders gestaltete Tür aus. Auf die Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde sie rechtskräftig zum Ausbau der Tür verurteilt. In der Eigentümerversammlung vom 15. Juni 2011 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die an den Laubengängen gelegenen, neu einzubauenden Wohnungseingangstüren der einzelnen Einheiten mit einem Glasscheibeneinsatz versehen werden und wie folgt aussehen sollen: „Material: Holz, Farbe: Mahagoni hell, Größe der Scheibe: 162,00 x 75,40 cm, Glasart: drahtornamentweiß“.

3 Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat den Beschluss für nichtig erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will die Klägerin das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, Wohnungseingangstüren stünden gemäß § 5 Abs. 1 und 2 WEG insgesamt zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer. Sie dienten dem gemeinschaftlichen Gebrauch, indem sie das Sonder- von dem Gemeinschaftseigentum abgrenzten. Darüber hinaus bestehe hier die Besonderheit, dass die Wohnungseingangstüren auf Laubengänge hinausführten und von außen sichtbar seien. Daher dienten sie dem Schutz des Gebäudes vor witterungsbedingten Einflüssen und damit dessen Sicherheit im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG. Ferner ergebe sich aus § 5 Abs. 1 WEG, dass sie nicht Gegenstand des Sondereigentums sein könnten, weil durch ihre Entfernung oder Veränderung die äußere Gestaltung des Ge-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

bäudes unweigerlich verändert würde. Der Beschluss entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er ein optisch einheitliches Erscheinungsbild der Anlage sicherstelle.

II.

5 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Die Wohnungseigentümer sind gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG befugt, generelle Vorgaben zu der Gestaltung der Wohnungseingangstüren zu beschließen. Der Beschluss enthält keine Maßgaben für die Gestaltung des Sondereigentums, 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 Wohnungseingangstüren im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

7 a) Auf die Regelung in der Teilungserklärung, nach der die Türen der Zwischenwände innerhalb der Sondereigentumsräume und die Türen zum Treppenhaus zum Sondereigentum gehören, kommt es für die sachenrechtliche Zuordnung nicht an. Wie der Senat bereits klargestellt hat, kann durch eine Teilungserklärung Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB) nicht begründet werden (eingehend Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12, NJW 2013, 1154 Rn. 10 f.). Wohnungseingangstüren gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes (§ 94 Abs. 2 BGB; MünchKomm-BGB/Stresemann, 6. Aufl., § 94 Rn. 23). Enthält die Teilungserklärung - wie hier - eine Aufzählung der zum Sondereigentum gehörenden Bestandteile des Gebäudes, hat dies nur deklaratorischen Charakter; welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen, bestimmt sich allein nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Abs. 1 bis 3 WEG

(Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12, aaO, Rn. 11). Davon zu trennen ist die Frage, ob die Wohnungseigentümer die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. zur Tragung der damit verbundenen Kosten abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG einzelnen Sondereigentümern auferlegen können (dazu Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 7 f.).

8 b) Ob Wohnungseingangstüren im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum stehen, wird unterschiedlich beurteilt. Nach vereinzelter Auffassung sind sie sondereigentumsfähig (so MünchKomm-BGB/Commichau, 6. Aufl., § 5 WEG Rn. 12 a.E.) und zählen nur dann zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind (OLG Düsseldorf, ZWE 2002, 279, 280; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 52). Andere ordnen nur die Innenseite der Tür (Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 5 WEG Rn. 25) oder nur den Innenanstrich (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Teil 2 D Rn. 80) dem Sondereigentum zu. Überwiegender Auffassung zufolge stehen Wohnungseingangstüren dagegen stets insgesamt im gemeinschaftlichen Eigentum (OLG München, NJW 2007, 2418; OLG Stuttgart, BauR 2005, 1490 f.; OLG Düsseldorf, OLGR 2000, 1 ff.; Armbrüster in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 5 Rn. 124; Grziwotz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 105; Riecke/Schmidt/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 76; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 5 Rn. 9 a.E.; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 29; BeckOK WEG/Kesseler, Edition 17, § 5 Rn. 48; BeckOK BGB/Hügel, Edition 28, § 5 WEG Rn. 12).

9 c) Die letztere Auffassung trifft zu.

10 aa) Richtig ist allerdings, dass sich die Zuordnung zum gemeinschaftlichen Eigentum (auch) aus § 5 Abs. 2 WEG ergeben kann. Nach dieser Be-

stimmung sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hier sind die Wohnungseingangstüren den Feststellungen des Berufungsgerichts zufolge an der Außenwand des Gebäudes gelegen. Dann sind sie - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG für den Bestand des Gebäudes erforderlich, weil sie dem Schutz des Gebäudes gegen Witterungseinflüsse dienen. Zugleich stehen sie gemäß § 5 Abs. 1 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum. Dieser Vorschrift zufolge sind Gegenstand des Sondereigentums auch die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Eine andere Gestaltung von Wohnungseingangstüren, die an der Außenwand gelegen sind, verändert regelmäßig die äußere Gestaltung des Gebäudes in diesem Sinne; davon geht das Berufungsgericht auch hier nachvollziehbar aus.

11 bb) Aber auch unabhängig davon, ob Wohnungseingangstüren innerhalb des Gebäudes oder an dessen Außenseite gelegen sind, sind sie gemäß § 5 Abs. 1 WEG zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet. Treppenhäuser und Laubengänge sind gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum (BGH, Urteil vom 6. Juni 1991 - VII ZR 372/89, BGHZ 114, 383, 386). Wohnungseingangstüren, die das Sondereigentum von dem Treppenhaus oder - wie hier - einem Laubengang trennen, gehören nicht, wie es § 5 Abs. 1 WEG voraussetzt, zu den im Sondereigentum stehenden Räumen. Ob es für die Auslegung dieses Begriffs auf einen räumlichen oder einen funktionalen Zusam-

menhang ankommt (vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12, NJW 2013, 1154 Rn. 16 ff.), kann dahinstehen. Denn Wohnungseingangstüren stehen räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum. Erst durch ihre Einfügung wird die Abgeschlossenheit der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum entstehen kann (§ 3 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Sie dienen stets der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum. Gehören sie damit räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. Armbrüster in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 5 Rn. 124).

12 2. Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht Anfechtungsgründe. Der Beschluss entspricht schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage sicherstellt. Ohne Erfolg macht die Klägerin geltend, ihr werde eine farbliche Gestaltung der Innenseite der Tür aufgezwungen. Denn mit der Frage, ob den Wohnungseigentümern eine abweichende farbliche Gestaltung der Innenseite der Wohnungseingangstür gestattet ist, befasst sich der Beschluss ersichtlich nicht. Das von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat angesprochene Anliegen einzelner Wohnungseigentümer, die für ihre Wohnungseingangstür bestimmte Sicherheitsstandards wünschen, kann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) bei einer Beschlussfassung zu berücksichtigen sein. Nach den getroffenen Feststellungen hat dieser Aspekt in den Vorinstanzen jedoch keine Rolle gespielt; es ist nicht ersichtlich, dass die Klägerin ihre Klage innerhalb der Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) auf etwaige mit der vorgegebenen Gestaltung verbundene Sicherheitsmängel gestützt hat.

III.

13 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Lemke Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Lüdenscheid, Entscheidung vom 19.01.2012 - 97a C 33/11 -
LG Dortmund, Entscheidung vom 20.07.2012 - 17 S 55/12 -