

# Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 23 Abs. 4 WEG

- 1. Ist in der Teilungserklärung bzgl. der Kostenverteilung nur von Instandhaltung und nicht von Instandsetzung die Rede, sind beide Begriffe hiervon erfasst, da diese Begriffe erfahrungsgemäß in der Praxis nicht trennscharf verwendet werden.**
- 2. Erfolgte in einer WEG in der Vergangenheit keine einheitliche Behandlung der Frage der Erstattung von Fensterkosten erfolgte, könnte sich faktisch eine Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer ergeben, so dass sich hieraus im Einzelfall aus Gleichbehandlungsgrundsätzen ein Anspruch auf Kostenerstattung ergeben könnte.**
- 3. Dies kann jedoch die Gemeinschaft nicht generell daran hindern, in Anwendung der gegebenen Öffnungsklausel für die Zukunft abweichende Regelungen zu schaffen.**

LG München I, Urteil vom 01.12.2014; Az.: 1 S 2016/14

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer - durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Spielbauer, die Richterin am Landgericht v. Alvensleben und die Richterin am Landgericht Hölsch erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 01.12.2014 folgendes Endurteil:

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 09.12.2013 Az. 485 C 21237/13 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. Auf die überzeugenden Ausführungen des Amtsgerichts in der angegriffenen Entscheidung wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

Ergänzend ist insbesondere zum Vorbringen im Berufungsverfahren folgendes auszuführen:

#### I. Sachlicher Anwendungsbereich der Öffnungsklausel:

Der sachliche Anwendungsbereich der Öffnungsklausel in § 7 Abs. 4 Gemeinschaftsordnung ist eröffnet. § 7 Abs. 4 Gemeinschaftsordnung bezieht sich auf § 7 Abs. 2 und Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung. Es ist daher zunächst von § 7 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung auszugehen, wonach alle nicht in § 7 Abs. 1 genannten Kosten und Lasten entsprechen der dortigen Regelung verteilt werden. Nach § 7 Abs. 1 hat ein Wohnungseigentümer alleine die Kosten zu tragen. Es greift hier insbesondere nicht § 7 Abs. 1 Zeile 2 der Gemeinschaftsordnung ein, wonach die Kosten aller nach § 5 der Gemeinschaftsordnung vorgenommenen Reparaturen angesprochen sind. Nach § 5 Abs. 2 b fällt insbesondere nicht unter die Instandhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers das Streichen der Außenseite der Fenster, da dies Sache der Eigentümergemeinschaft ist, Entsprechend der Entscheidung des BGH, NJW 2012, 1722, ist daher auch die vollständige Erneuerung und damit der vollständige Austausch eines Außenfensters nicht von dieser Regelung erfasst. Wenn aber die Instandhaltungskompetenz nicht nach § 5 auf den einzelnen Eigentümer übertragen ist, handelt sich auch nicht um Kosten, die durch nach § 5 vorgenommene Reparaturen zustande gekommen sind, In diesem Falle verbleibt es daher bei der Regelung des § 7 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung. Die vorstehende Auslegung wird zudem auch dadurch gestützt, dass in § 7 anschließend zwar eine Aufzählung von Arbeiten vorhanden ist, diese aber nach der konkreten Formulierung gerade nicht abschließend ist, da die Überschrift lautet „insbesondere“. Soweit von der Klägerin darauf abgestellt wird, dass in diesem Bereich nur von Instandhaltung und nicht von Instandsetzung gesprochen wird, kann sich insoweit an der Auslegung nichts ändern. Diese Begriffe werden erfahrungsgemäß in der Praxis nicht trennscharf verwendet. Anhaltspunkte dafür, dass im vorliegenden Fall tatsächlich nur die Instandhaltung und nicht die Instandsetzung gemeint ist, ergeben sich nicht.

#### II. Qualifizierte Mehrheit im Sinne von § 7 Abs. 4 Gemeinschaftsordnung:

Die Auslegung des Amtsgerichts dahingehend, dass eine Mehrheit von 2/3 der anwesenden Eigentümer ausreichend ist, ist zutreffend. Aus der Entscheidung BGH, NZM 2011, 514 folgt nichts anders. Zwar hat der BGH dort eine vergleichbare Klausel in Anbetracht der wirtschaftlichen Bedeutung anders ausgelegt. Im vorliegenden Fall bestehen jedoch weitere Auslegungsgesichtspunkte, welche in dem vom BGH entschiedenen Fall nicht gegeben waren. Dies ergibt sich insbesondere aus einem Vergleich mit § 16 der Gemeinschaftsordnung, welche eine allgemeine Öffnungsklausel enthält. Dort ist - im Gegensatz zur vorliegenden Regelung - ausdrücklich ausgeführt, dass der Beschluss mit mehr als 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümerzufassen ist. In der fraglichen Klausel ist dagegen geregelt, dass eine Änderung von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit möglich ist.

#### III. Unzulässiges Einstellen von Forderungen in die Jahresabrechnung:

Die von der Klägerin zitierte Rechtsprechung ist hier nicht einschlägig. Gegenstand des angegriffenen Beschlusses ist nicht die Behandlung von Forderungen gegen einen Eigentümer, sondern die Verteilung der bei der Gemeinschaft angefallenen Kosten.

IV. Herbeiführen des Instandsetzungsbedarfs durch die Beklagten durch Unterlassen der erforderlichen Instandhaltung:

Es kann für den vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob die Beklagten ihre Pflicht zur Mitwirkung bei der ordnungsgemäßen Instandhaltung der Fenster verletzt haben. Die Klägerin mag insoweit ggf. einen Schadensersatzanspruch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern geltend machen.

V. Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz:

Diese Rüge wurde erst nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben, so dass insoweit nur zu prüfen war, ob eine Nichtigkeit vorliegt. Eine Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen § 242 BGB ist hier nicht anzunehmen. Zum einem folgt aus einem Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz grundsätzlich nur eine Anfechtbarkeit, nicht jedoch eine Nichtigkeit des Beschlusses (vgl. Elzer, ZWE 2013, 444, 446; Schmidt, ZWE 2011, 70). Durch den Beschluss selbst erfolgt zum anderen zunächst keine Ungleichbehandlung zwischen den Wohnungseigentümern. Aus dem Vortrag der Parteien ergibt sich gerade, dass auch in der Vergangenheit keine einheitliche Behandlung der Frage der Erstattung von Fensterkosten erfolgte. Soweit sich faktisch eine Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer ergeben würde, wäre zu fragen, ob sich hieraus im Einzelfall aus Gleichbehandlungsgrundsätzen ein Anspruch auf Kostenerstattung ergeben könnte. Dies kann jedoch die Gemeinschaft nicht generell daran hindern, in Anwendung der gegebenen Öffnungsklausel für die Zukunft abweichende Regelungen zu schaffen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Sache als Beurteilung eines Einzelfalls keine grundsätzliche Bedeutung hat, zumal hier nur gängige Rechtsregeln zur Anwendung gelangten, die Entscheidungen des BGH berücksichtigt und der vorliegenden Entscheidung zugrunde gelegt worden und eine Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht geboten ist (§ 574 Abs. 2 und Abs. 3 ZPO).