

# Landgericht Bamberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 2, 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG

- 1. Glasbausteine sind Fenster. Für die Eigenschaft als Fenster ist es nicht erforderlich, dass sich das Element öffnen lässt.**
- 2. Fenster sind zwingendes Gemeinschaftseigentum, da sie die äußere Gestaltung des Gebäudes prägen (§ 5 Abs. 1 WEG) und für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG).**
- 3. Die Reinigung von Außenfenstern gehört zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG.**
- 4. Glasbausteine sind in einem zweijährigen Turnus zu reinigen.**

LG Bamberg, Urteil vom 17.03.2015; Az.: 11 S 18/14

## **Tenor:**

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 22.07.2014, Az.; 118 C 994/13 WEG, abgeändert.

1. Folgender Beschluss gilt als gefasst: Die Hausverwaltung wird angewiesen, bei Bedarf einen Auftrag zur Außenreinigung der feststehenden Glasbauteile der Außenverglasung zulasten der WEG zu erteilen, mindestens jedoch einmal innerhalb von zwei Jahren.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin 7/8 und die Beklagten nach Kopfteilen 1/8.

II. Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

III. Die Anschlussberufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

IV. Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin 3/4 und die Beklagten nach Kopfteilen 1/4.

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

I. Der Streitwert für das Verfahren erster Instanz wird festgesetzt auf 8.400,00 EUR bis 29.05.2014 und auf 4.200,00 EUR ab 30.05.2014.

II. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.200,00 EUR festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen, da ein Rechtsmittel (Revision) gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig ist und auch die Nichtzulassungsbeschwerde nach § 544 ZPO dagegen nicht erhoben werden kann.

II.

Die gemäß § 511 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Berufung hat in der Sache teilweise Erfolg. Die Klage ist nur im tenorierten Umfang begründet.

1. Die Klägerin hat einen Anspruch auf regelmäßige Reinigung der streitgegenständlichen Glaselemente im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG.

a) Die streitgegenständlichen Glasbausteine sind Fenster. Für die Eigenschaft als Fenster ist es nicht erforderlich, dass sich das Element öffnen lässt. Dass das Gebäude eine größere verglaste Fläche aufweist, die auch als architektonisches Gestaltungselement dient, ist ebenfalls unerheblich. Entscheidend ist allein, dass die Glasbausteine in erster Linie der Lichtzufuhr für die dahinter bzw. darunter liegenden Räume dienen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.09.2004, NZM 2005, 305).

b) Fenster sind zwingendes Gemeinschaftseigentum, da sie die äußere Gestaltung des Gebäudes prägen (§ 5 Abs. 1 WEG) und für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG).

c) Die Reinigung von Außenfenstern gehört zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, soweit sie dazu dient, den ursprünglichen Zustand aufrechtzuerhalten (vgl. Niedenführ/Kömmel/Vandenhouten WEG, 10. Auflage 2013, § 21 Rn. 66). Durch die Reinigung werden die Fenster gepflegt und die Erfüllung der Belichtungsfunktion sichergestellt.

d) Zuständigkeit und Kostentragungspflicht für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums liegen gemäß § 16 Abs. 2 WEG und § 6 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich bei der WEG. Ausnahmen müssen klar und eindeutig geregelt sein (vgl. BGH, Urteil vom 02.03.2012, NJW 2012, 1722). An einer solchen abweichenden Bestimmung fehlt es hier. Insbesondere ist § 5 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung nicht einschlägig. Die Formulierung "Anlagen und

Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen" ist § 5 Abs. 2 WEG entnommen. Sie bezeichnet Räume, Flure, technische Ausstattungen, Versorgungsanlagen etc., deren Zweckbestimmung darauf gerichtet ist, mindestens zwei Wohnungseigentümern einen ungestörten Gebrauch Ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten (vgl. Niedenführ/Kömmel/Vandenhouten WEG, 10. Auflage 2013, § 5 Rn. 33 ff.). Dies trifft auf die streitgegenständlichen Fenster nicht zu. Nach alledem enthält § 5 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung bezüglich der Fenster nur eine Sondervorschrift für Glasschäden. Im Übrigen bleibt es bei der Zuständigkeit und Kostentragungspflicht der WEG. Eine andere Regelung wäre ohne weiteres möglich (vgl. etwa BGH, Urteil vom 02.03.2012, NJW 2012, 1722), ist hier aber nicht erfolgt.

2. Der Anspruch der Klägerin besteht lediglich in dem Umfang, in dem das den Wohnungseigentümern zustehende (weite) Ermessen, in welchen Abständen die Reinigung durchzuführen ist, auf Null reduziert ist. Der Klägerin konnte mithin nur eine Reinigung zugesprochen werden, die - ohne Berücksichtigung ästhetischer Belange - unabdingbar ist, um Substanzschäden zu verhindern und die Belichtungsfunktion der Fenster zu erhalten. Angesichts der in der mündlichen Verhandlung vom 03.03.2015 erörterten Umstände hält die Kammer insoweit die Reinigung in einem höchstens zweijährigen Abstand für ausreichend, aber auch erforderlich. Die Kammer hat nach § 21 Abs. 8 WEG durch Gestattungsurteil entschieden, nachdem die von der Klägerin angestrebte Vorbefassung der Eigentümer in der Versammlung vom 23.04.2013 erfolglos war. Der Klageantrag war entsprechend auszulegen.

3. Dessen ungeachtet war der am 23.04.2013 gefasste Beschluss der Eigentümer, den auf eine mindestens halbjährliche Reinigung gerichteten Antrag der Klägerin abzulehnen, nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat hierauf - ungeachtet ästhetischer Belange, allein unter den Gesichtspunkten der Substanzerhaltung und der Gewährleistung der Belichtungsfunktion - keinen Anspruch.

Die Anschlussberufung der Klägerin ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten für die Teilnahme ihres Prozessbevollmächtigten an der Eigentümerversammlung vom 23.04.2013. Vor einer Beschlussfassung über das Anliegen der Klägerin ist weder eine Anspruchsgrundlage erkennbar noch die Einschaltung eines Rechtsanwalts erforderlich.

#### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach § 708 Nr. 10 ZPO.

#### V.

Die Streitwertfestsetzung (§ 49a Abs. 1 GKG) basiert auf geschätzten Reinigungskosten von 600,00 EUR pro Wohnung. Da die Klägerin ursprünglich eine halbjährliche Reinigung zweier Wohnungen begehrte, beträgt der Streitwert für das Verfahren erster Instanz nach § 9 ZPO zunächst 8.400,00 EUR (= 600,00 EUR x 2

Wohnungen x 2 Reinigungen pro Jahr x 3,5). Mit Schriftsatz vom 30.05.2014 hat die Klägerin Ihren Antrag auf eine Wohnung beschränkt, so dass eine Streitwertreduzierung auf 4.200,00 EUR eingetreten ist. Dieser Betrag ist auch für das Berufungsverfahren maßgeblich. Mit der Neufestsetzung des erstinstanzlichen Streitwerts durch die Kammer ist die Streitwertbeschwerde der Klägerin bzw. ihrer Prozessbevollmächtigten vom 27.01.2015 erledigt.