

Beglaubigte Abschrift

17 S 87/23
514 C 22/23
Amtsgericht Dortmund



Vert.:	Frist not.		KF/KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kanntn.
SB	11. DEZ. 2023			Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zahlung
zdA				Stellungn.

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der WEG ~~Elisenstraße 12~~, in 44137 Dortmund, vertr. d. d. Verw., gesetzlich vertreten durch Hausverwaltung ~~Fritz Unverferth, Landgrafenstraße 43~~, 44139 Dortmund, Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Elfers & Feldmeier~~
Rechtsanwälte PartGmbH, ~~Elisenstraße 6~~,
44139 Dortmund,

gegen

Herrn ~~Nils Heidenmann, Kampweg 2, 44721 Hatting~~ am See,
Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 17.11.2023 durch den Richter am Landgericht Regel, die Richterin am Landgericht Regeniter und den Richter am Landgericht Dr. Wiethoff

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 22.06.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Dortmund (514 C 22/23) wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Berufung.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

A.

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 544 Abs. 2 ZPO verzichtet.

B.

Die zulässige Berufung ist unbegründet, weil die vom Amtsgericht erkannte und von der Berufung angegriffene Kostenverteilung zu Lasten der Gemeinschaft im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

I.

Das Amtsgericht hat die Anfechtung des Beschlusses zu TOP I der Eigentümerversammlung vom 13.02.2023 zu Recht durchgreifen lassen.

Soweit die Berufung meint, das Amtsgericht habe bei der Auslegung der Teilungserklärung die Subsumtion unter § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung vom 09.04.1981 übersprungen, was zur Kostentragung des Klägers geführt hätte, folgt die Kammer diesem Einwand im Ergebnis nicht.

1.

Denn die Regelung in § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung ist so offen, dass auch jede Beschädigung einer an eine Wohnung angrenzenden Gebäudewand erfasst und auf Kosten des Sondereigentümers zu beseitigen wäre. Eine solche Auslegung indes wäre abwegig, weil völlig klar ist, dass für Beschädigungen der nicht sondereigentumsfähigen Außenhülle regelmäßig die Gemeinschaft der Eigentümer zuständig ist und auch die Kosten dafür zu tragen hat.

2.

Mit Blick auf den - nach dem Wortlaut noch möglichem - (zu) weitem Verständnis des § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung war es zur Überzeugung der Kammer eine sachgerechte Vorgehensweise des Amtsgerichts, nach weiteren Auslegungsargumenten – hier im Rahmen einer systematischen Auslegung – zu suchen. Dieses Argument hat das Amtsgericht zutreffend in § 7 Abs. 1 der Teilungserklärung gesehen, wonach die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern obliegt. Die in § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung enthaltene Ausnahme für bloße Glasschäden greift erkennbar nicht, weil es hier um den generell verschleißbedingten Austausch geht.

3.

Im Hinblick darauf, dass es sich bei den Dachfenstern zwingend um Gemeinschaftseigentum handelt, ist die vom Amtsgericht angenommene Kostentragung der Gemeinschaft der Eigentümer folgerichtig. Denn die Dachfenster gehören als Teil der Außenhülle zum Gemeinschaftseigentum und sind schon mit Blick auf ihre Funktion nicht der alleinigen Nutzung eines Sondereigentümers zuzuordnen, zumal die Funktion eines Fensters gerade auch darin liegt, die äußere Gestaltung des Gebäudes mitzuprägen (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht, 16. Auflage 2020, Rn. 2825, m.w.N.).

4.

Letztlich enthält der Wortlaut des § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung aber auch keinerlei Anhaltspunkte für eine Einbeziehung der Fenster oder gerade des streitbefangenen Fensters, so dass es auch unter diesem Gesichtspunkt bei der vorstehenden einschränkenden Auslegung bleibt.

5.

Nichts anderes folgt aus dem Recht zum Ausbau des Dachgeschosses – auch der Teile des Gemeinschaftseigentums – gemäß § 2 der Teilungserklärung. Denn dem wurde durch einen entsprechend höheren Miteigentumsanteil des Eigentümers der Wohnung Nr. 9 und eine entsprechend höhere Kostenlast Rechnung getragen. Insofern ist auch nicht entscheidend, soweit der Voreigentümer auf eigene Kosten „luxuriöse“ Dachflächenfenster einbauen ließ.

6.

Die Kammer verkennt dabei nicht, dass das Bayerische Oberste Landesgericht in einem vergleichbaren Fall eine Übertragung der Kostentragung auf den Sondereigentümer angenommen hat (vgl. Bay ObLG, WuM 2004, 362). Dies hat das Bayerische Oberste Landesgericht indes getan, ohne das Auslegungsergebnis zu begründen, so dass sich aus dem zitierten Beschluss – bis auf das Ergebnis selbst – keine Argumente ziehen lassen, die ein anders Auslegungsergebnis zu Gunsten der Berufung rechtfertigen könnten.

7.

Selbst wenn entgegen den vorstehenden Erwägungen Auslegungszweifel verbleiben sollten, würde insoweit gelten, dass ein Sondernutzungsberechtigter nicht schlechter stehen soll als ein Sondereigentümer, so dass sich die Verpflichtung immer nur auf Teile beziehen kann, die auch sondereigentumsfähig sind (vgl. Bärmann/Schneider, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 254-258, m.w.N.). An dieser Sondereigentumsfähigkeit der Dachfensterkonstruktion fehlt es hier jedoch bereits (s.o.).

II.

Das Amtsgericht hat auch dem Beschlussersetzungsbegehren des Klägers zu Recht stattgegeben.

Ein Ermessen der Wohnungseigentümer, dem Kläger die Kosten für die Erneuerung der Fenster gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG aufzuerlegen, bestand im vorliegenden Fall entgegen der Auffassung der Berufung nicht. Denn die Beklagte hatte sich insoweit selbst gebunden, indem sie in der Vergangenheit (zuletzt 2017) und auch nachfolgend (im April 2023) stets entsprechende Kosten getragen hatte. Ein sachlicher Grund für eine willkürfreie Abweichung (vgl. hierzu Bärmann/Bäcker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 147) lag hier nicht vor.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund



Verkündet am 17.11.2023

Lysy, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle