

WEGnews

Ausgabe Juni 2015

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

Reden ist Silber, schweigen ist Gold

Die Auslegung unklarer Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung beschäftigt Eigentümer, Verwalter und Juristen immer wieder. Den Notaren ist zu Gute zu halten, dass Regelungen, die im Zeitpunkt der Beurkundung als sinnvoll und zulässig erschienen, Jahre später von den Gerichten „kassiert“ werden. Vielfach ist aber festzustellen, dass Notare Formulierungen benutzen, die sich später als zweifelhaft erweisen. Einen „Paradefall“ stellt dabei die nicht stringente Verwendung der Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ dar. Hierzu hat sich das Landgericht München I in einer aktuellen Entscheidung geäußert.

LG München I, Urt. v. 01.12.2014 – 1 S 2016/14 WEG.

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung u. a. der Fenster vom Sondereigentümer zu tragen sind. Ausgenommen ist ausdrücklich der Außenanstrich, welcher der Gemeinschaft zugewiesen wird. Die Eigentümerversammlung fasst nun den Beschluss, dass im Falle des Austauschs eines Fensters sämtliche Kosten vom Sondereigentümer zu tragen sind. Im Prozess berufen sich die Beklagten auf eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung, wonach eine Änderung der Kostenverteilung insbesondere in Ansehung der Kosten der Instandhaltung mehrheitlich beschlossen werden darf.

Das Problem:

Die Kostentragungsregelungen der Gemeinschaftsordnung sind nach der Rechtsprechung des BGH zunächst dahingehend auszulegen, dass die Kosten eines

kompletten Fensteraustauschs nicht vom einzelnen Sondereigentümer zu tragen sind, sondern Kosten darstellen, die auf sämtliche Wohnungseigentümer umzulegen sind (vgl. BGH, Urt. v. 02.03.2012 – V ZR 174/11). Da die Kosten einer Fenstererneuerung allerdings als Kosten der Instandsetzung anzusehen sind, stellt sich u. a. die Frage, ob der Eigentümerversammlung hierfür überhaupt Beschlusskompetenz zustand, da die Öffnungsklausel ausdrücklich nur die Kosten der Instandhaltung benennt.

Die Entscheidung des LG München I:

Das Landgericht München I führt in den Gründen seiner Entscheidung aus, dass die Formulierung der Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung weit auszulegen und daher auch die Instandsetzung inbegriffen sei. Dies u. a. deshalb, weil die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung in der Praxis ohnehin „nicht trennscharf“ verwendet würden. Auch ergebe sich aus der Wendung „insbesondere“, dass die Aufzählung der Beschlussgegenstände nicht abschließend gemeint sei.

Mein Kommentar:

Im Ergebnis dürfte die Entscheidung des LG München I mit Blick auf die nicht abschließende Formulierung der Öffnungsklausel haltbar sein, Bedenken begegnet indes das Argument, dass die Praxis die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung ohnehin nicht beachte. Von gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in einer Gemeinschaftsordnung müssen eindeutig gefasst sein. Rechtsprechung und Lehre vertreten hierzu die Auffassung, dass der Inhalt unklarer Vereinbarungen im Wege der Auslegung er-

mittelt werden kann. Auslegungsmaßstab kann indes unter Außerachtlassung subjektiver Wertungsumstände nur der Wortlaut der Bestimmung sein, und zwar so, wie sich dieser einem unbefangenen außenstehenden Dritten darstellt (BGH, Beschl. v. 25.09.2003 – V ZB 21/03). Insofern kann das Argument, dass Gemeinschaftsordnungen oft schlampig formuliert würden, alleine nicht gelten. Aus dem Sachzusammenhang weiterer Regelungen der Gemeinschaftsordnung kann sich zwar durchaus ergeben, dass die Begriffe synonym verwendet werden, ein Regelsatz lässt sich hier vertretener Auffassung nach daraus aber nicht ableiten.

Praxis-Tipp:

Werden die Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ in der Gemeinschaftsordnung nicht eindeutig verwendet, empfiehlt es sich, korrespondierende Regelungen in einer Zusammenschau zu betrachten.

Oftmals ergibt sich daraus, dass der Begriff der Instandhaltung auch den der Instandsetzung mit umfasst. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht