



Im Rahmen eines Beschlussanfechtungsklageverfahrens (§ 46 WEG) bei dem Amtsgericht Mainz, bei welchem ich die beklagten Sondereigentümer als deren Verfahrensbevollmächtigter vertreten habe, besteht zwischen den Parteien des Verfahrens im Ergebnis insbesondere ein Streit über die unterschiedliche „Lesart“ von Regelungen der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung und dies in Bezug darauf, ob darin für bestimmte Bereiche des Gemeinschaftseigentums eine von der Regelung des § 16 Abs. 2 WEG, wonach alle Wohnungseigentümer an den Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu beteiligen sind, hiervon abweichenden Regelung zur Kostentragung i. S. einer alleinigen Tragung solcher Kosten (nur) durch den Wohnungseigentümer, in dessen Wohnungseinheit bestimmte Bereiche des Gemeinschaftseigentums gelegen sind, angeordnet ist.

Der Streitgegenstand des Beschlussanfechtungsklageverfahrens wird mithin von dem in rechtlich zutreffender Weise anzuwendenden Kostenverteilungsschlüssel gebildet, welcher für eine Instandsetzungsmaßnahme in der Form der vollständigen Erneuerung von (Außen-) Fenstereinheiten zur Anwendung gelangt, welche im Bereich des Sondereigentums von Wohnungseinheiten verbaut sind.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung besteht zunächst eine Rechtslage, wonach die Außenfenster (nebst Rahmen) einer Wohnungseigentumsanlage zwingend zum Gemeinschaftseigentum i. S. des § 5 WEG gehören, gleich ob die Außenfenster im Bereich des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentumsanlage baulich gelegen sind (vgl. hierzu BGH in NJW-RR 2014, S. 527 ff. u. in NJW 2012, S. 1722 ff. u. LG Koblenz in ZMR 2015, S. 57 ff.).

Weiterhin besteht nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Rechtslage, wonach es rechtlich zulässig ist, durch eine Vereinbarung (§ 10 WEG) und mithin (u. a.) im Wege einer Gemeinschaftsordnung die Instandsetzungspflicht für Teile des Gemeinschaftseigentums, insbesondere solche, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder innerhalb der Räume des Sondereigentums befinden und diese abgrenzen, und damit überwiegend allein dem Zugriff des jeweiligen Sondereigentümers (Gebrauchsmöglichkeit) unterliegen, auf diesen bzw. diese Sondereigentümer zu übertragen (vgl. hierzu -u. a. -BGH in NJW 2013, S. 681 ff.).

Um den konkreten Regelungsgehalt einer Gemeinschaftsordnung (§ 10 WEG) zu ermitteln, muss dieselbe und müssen mithin deren Regelungen oftmals - wegen ihres nicht ganz klaren Wortlautes - ausgelegt werden.

Während auf der Grundlage einer (erläuternden) Auslegung der relevanten Bestimmungen der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung, wie dieselbe von mir und den von mir vertretenen (übrigen) Eigentümern der WEG-Gemeinschaft für rechtlich zutreffend erachtet wird, die Kosten für diese Instandsetzung in der Form des Komplettaustauschs von Fensterelementen auf alle Eigentümer der WEG-Gemeinschaft und dies nach Miteigentumsanteilen, wie dies auch der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG entspricht, umgelegt wird, erachtet die anfechtende Eigentümerin eine hiervon abweichende Regelung zur Tragung dieser Kosten für einschlägig, wonach im Wege der (erläuternden) Auslegung von Bestimmungen der maßgeblichen Gemeinschaftsordnung mit diesen Kosten jeweilig nur konkret der Sondereigentümer der WEG-Gemeinschaft belastet werden soll, in dessen Wohnungseinheit die auszutauschende Fenstereinheit verbaut ist.

Indem nach der von mir und meinen Mandanten vertretenen Rechtsansicht die maßgebliche Gemeinschaftsordnung gerade keine solche von der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG abweichende Sonderregelung zur Kostentragung, die einen solchen speziellen Regelungsgehalt in klarer, eindeutiger und transparenter Weise der Gestalt wiedergibt, wie dies vom Bundesgerichtshof für solche von der gesetzlichen Kostenregelung abweichenden Kostensonderregelungen gefordert wird, damit jeder Beteiligte und auch jeder Sondernachfolger unschwer den Inhalt einer solchen besonderen Regelung erkennen und deuten kann, vorliegt, gelangt nach der „Zweifelsregelung“ des Bundesgerichtshofs die gesetzliche Regelung und demgemäß die gesetzliche Kostenverteilung unter allen Sondereigentümern der Gemeinschaft und dies nach Miteigentumsanteilen zum tragen (vgl. hierzu BGH in NJW 2012, S. 1722 ff. u. BGH in NJW-RR 2014, S. 527 ff.).

In dem das 1.-instanzliche Verfahren abschließendem Urteil des Amtsgerichts Mainz v. 14.03.2017 z. Az. 74 C 71/16 ist das Gericht der Rechtsansicht der anfechtenden Wohnungseigentümerin gefolgt und hat die Anfechtung des streitgegenständlichen Beschlusses für begründet erachtet, indem dies in dem Urteil mit einer über 4-seitigen Begründung zu einer Auslegung von gleich mehreren Regelungen der Gemeinschaftsordnung versehen ist, was aus meiner Sicht und der Sicht meiner Mandanten bereits nicht für das Vorliegen einer klaren, eindeutigen und transparenten Regelung für eine solcher Sonderregelung zur Kostentragung spricht.

Indem die „Einführung“ einer solchen Sonderregelung zur Kostentragung für die Gemeinschaft in vielerlei Hinsicht mit weitreichenden Konsequenzen verbunden ist, dies für die bestehende (teilweise angefochtene) Jahresabrechnung 2015 und für die zukünftige Zeit, und die Entscheidung über diese Rechtsfragen durch ein höheres Gericht auch einen sehr sinnvollen Beitrag zur Rechtsfortbildung im Wohnungseigentumsrecht darstellt, da sich ansonsten auch andere Eigentümer auf dieses höchst angreifbare Urteil stützen könnten, wenn dies in Rechtskraft erwächst, haben sich die übrigen Eigentümer der WEG-Gemeinschaft dafür entschieden, gegen dieses Urteil das Rechtsmittel der Berufung beim Landgericht Koblenz einzulegen, was ich veranlasst habe.

In dem Berufungsverfahren sind in der Verfügung des Landgerichts Koblenz v. 27.02.2018 z. Az. 2 S 29/17 WEG für die anfechtende Klägerin richterliche Hinweise gem. § 139 ZPO enthalten, wonach die Berufungskammer nach der vorläufigen Beratung zur Aufhebung des angegriffenen Urteils der 1. Instanz und zur Abweisung der Beschlussanfechtungsklage tendiert, weil in der Gemeinschaftsordnung keine solche klare, eindeutige u. transparente Regelung für eine solche Sonderregelung zur Kostentragung erkennbar ist.

In dem Verhandlungstermin beim Landgericht Koblenz ist für die anfechtende Wohnungseigentümerin deren Verfahrensbevollmächtigter nicht erschienen und aufgetreten und das Gericht hat auf meinen Antrag hin dann zu Lasten der anfechtenden Wohnungseigentümerin ein Versäumnisurteil erlassen, wonach unter der Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Mainz die Klage zu deren Lasten kostenpflichtig abgewiesen wird, womit meine Mandanten in dem Verfahrenszug vollumfänglich obsiegt haben.

**Downloads:**

- [Urteil Amtsgericht Mainz](#)
- [Urteil Landgericht Koblenz](#)