Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer

Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass Wohnungseingangstüren nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers stehen, sondern zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer sind. Das gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet.
In dem zugrunde liegenden Fall erfolgt der Zutritt zu den einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage über Laubengänge, die von dem Treppenhaus aus zugänglich sind. In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die an den Laubengängen gelegenen Wohnungseingangstüren der einzelnen Einheiten auf bestimmte Weise zu gestalten seien. Festgelegt wurde unter anderem, dass sie aus Holz in der Farbe "mahagonihell" gefertigt sein und einen Glasscheibeneinsatz genau festgelegter Größe in "drahtornamentweiß" enthalten müssten.
Die Klägerin hält diesen Beschluss für nichtig. Sie meint, die Wohnungseingangstür gehöre zu ihrem Sondereigentum. Jedenfalls dürfe sie über die farbliche Gestaltung der Innenseite ihrer Tür selbst entscheiden.
Das Amtsgericht hat antragsgemäß die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt. Das Landgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.
Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Er hat zur Begründung ausgeführt, dass Wohnungseingangstüren räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum stehen, weil sie der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum dienen. Erst durch ihre Einfügung wird die Abgeschlossenheit der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum entstehen kann (3 Abs. 2 Satz 1, 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Weil sie damit räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum gehören, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum. Mit der Frage, ob die Klägerin die Innenseite der Tür farblich anders gestalten darf, befasst sich der Beschluss nicht; hierüber hatte der Senat deshalb nicht zu befinden.
Die zitierte Vorschrift lautet:
 5 WEG Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12
AG Lüdenscheid - Urteil vom 19. Januar 2012 - 97a C 33/11
LG Dortmund - Urteil vom 20. Juli 2012 - 17 S 55/12

Bundesgerichtshof BGH
Herrenstraße 45 a
76125 Karlsruhe
Deutschland
Telefon: (0721) 159-0
Telefax: (0721) 159-2512
Mail: pressestelle@bgh.bund.de
URL: http://www.bundesgerichtshof.de/
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=548504" width="1" height="1">

Pressekontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Firmenkontakt

Bundesgerichtshof BGH

76125 Karlsruhe

bundesgerichtshof.de/
pressestelle@bgh.bund.de

Der Bundesgerichtshof (BGH) ist das oberste Gericht der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der ordentlichen Gerichtsbarkeit, d.h. der Zivil- und Strafrechtspflege, die in den unteren Instanzen von den zur Zuständigkeit der Länder gehörenden Amts-, Land- und Oberlandesgerichten ausgeübt wird. Im Anschluss an die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 wurde am 1. Oktober 1950 der Bundesgerichtshof in Karlsruhe eingerichtet.Der Bundesgerichtshof ist ? bis auf wenige Ausnahmen ? Revisionsgericht. Er hat vor allem die Sicherung der Rechtseinheit durch Klärung grundsätzlicher Rechtsfragen und die Fortbildung des Rechts zur Aufgabe.Der Bundesgerichtshof ist in 12 Zivilsenate und fünf Strafsenate mit insgesamt 127 Richterinnen und Richtern aufgegliedert. Hinzu kommen acht Spezialsenate, nämlich die Senate für Landwirtschafts-, Anwalts-, Notar-, Patentanwalts-, Wirtschaftsprüfer-, Steuerberater- und Steuerbevollmächtigtensachen, der Kartellsenat und das Dienstgericht des Bundes.