

Die Wohnungseingangstür ist zwingendes Gemeinschaftseigentum

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht

Sachverhalt:

Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft enthält die Regelung, dass die Wohnungseingangstüren zum Sondereigentum gehören. Trotzdem beschlossen die Miteigentümer spezifische Anforderungen an die äußere Gestaltung der Wohnungseingangstüren für den Fall, dass ein Miteigentümer diese austauschen will. Der Beschluss wurde von einem Miteigentümer angefochten.

Entscheidung:

Nach dem *Urteil des Bundesgerichtshofes vom 25.10.2013 - VZ R 212/12* (NJW 2014, 379) - stehen die Wohnungseingangstüren zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer. Diese dürften deshalb die äußere Gestaltung der Wohnungseingangstüren verbindlich vorgeben. Die Klage wurde abgewiesen.

Begründung:

Die Wohnungseingangstüren sind zwingendes Gemeinschaftseigentum, weil diese für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind und eine Einrichtung sind, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient, § 5 Abs. 2 WEG. In räumlicher Hinsicht trennen die Wohnungseingangstüren den Bereich des Sondereigentums (die Wohnung) vom Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus). In funktionaler Hinsicht stellen die Wohnungseingangstüren erst die Abgeschlossenheit her, damit das Sondereigentum an der Wohnung rechtlich überhaupt erst entstehen kann. Auf die anders lautende Regelung in der Teilungserklärung kommt es nicht an. Soweit die Wohnungseingangstüren in der Teilungserklärung zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, verstößt diese Regelung gegen das Gebot des zwingenden Gemeinschaftseigentums in § 5 Abs. 2 WEG und ist insoweit nichtig.

Der angefochtene Beschluss regelt die Anforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft an die äußere Gestaltung der Wohnungseingangstüren und entspricht deshalb den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung, weil die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums den Miteigentümern gemeinsam obliegt. Die Anfechtungsklage war deshalb abzuweisen.