

## **Leistungsverpflichtung auch eine Öffnungsklausel kann keine Grundlage dafür sein**

In der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft war bestimmt, dass für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig ist. In einer Öffnungsklausel der Teilungserklärung war aber geregelt, dass die Vorgaben der Teilungserklärung mit 2/3-Mehrheit abgeändert werden können.

Dem entsprechend beschloss eine Mehrheit der Wohnungseigentümer, dass die Instandhaltung der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen zukünftig den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auferlegt werden sollte.

Diese sollten auch zukünftig die entstehenden Kosten tragen. Gegen diesen Beschluss reichte ein betroffener Wohnungseigentümer einer Erdgeschosswohnung mit angrenzendem Garten als Sondernutzungsfläche eine Anfechtungsklage ein.

Die Eigentümergeinschaft war zwar berechtigt, diese mit 2/3-Mehrheit zu ändern. Der angefochtene Beschluss war dennoch rechtswidrig. Die Öffnungsklausel in der Teilungserklärung hatte lediglich die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen zu ermöglichen.

Die Öffnungsklausel berechtigte die Eigentümergeinschaft aber nicht dazu, einzelnen ihrer Mitglieder Verpflichtungen aufzuerlegen. Ein in Individualrechte von Wohnungseigentümern eingreifender Beschluss ist nur dann wirksam, wenn die nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen.

Zu den mehrheitsfesten Rechten von Wohnungseigentümern gehört das Belastungsverbot, das einzelne Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung von sich weder aus dem Gesetz noch aus der Teilungserklärung ergebender Leistungspflichten schützt.

Die den sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümern in dem angefochtenen Beschluss auferlegten Leistungspflichten ergaben sich aber bisher weder aus dem Gesetz noch aus der Teilungserklärung. Der Verstoß gegen das Belastungsverbot führte deshalb zur Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses (BGH, Urteil v. 10.10.14, Az. V ZR 315/13).