

Kostenregelung in Teilungserklärung ist unabhängig vom Nutzungsinteresse

Ein Wohnungseigentümer hatte einen Sanierungsbeschluss seiner Eigentümergemeinschaft angefochten. Der Fußbodenbelag des Geschosses in dem sich lediglich die Eigentumswohnung eines Eigentümers befand, sollte neu beschichtet werden.

Die Kosten sollte die Gemeinschaft tragen. Laut Teilungserklärung sollten aber Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkone, Terrassen, Abstellplätze und Keller), auch von diesem auf seine Kosten instand gehalten werden.

Der anfechtende Eigentümer war der Ansicht, dass wegen der Regelung in der Teilungserklärung der Eigentümer der Staffelgeschosswohnung für die Erneuerung der Fußbodenbeschichtung aufkommen müsse.

Das Landgericht Itzehoe bestätigte die Ansicht des anfechtenden Wohnungseigentümers. Der Sanierungsbeschluss war mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung nicht vereinbar, da er gegen die ausdrückliche Regelung in der Teilungserklärung verstieß.

Soweit Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile einzelnen Wohnungseigentümern zum ausschließlichen Gebrauch zur Verfügung stehen, sollen diese auch die Kosten der Erhaltung tragen. Da nur der Eigentümer der Geschosswohnung in der Lage war, die Fußbodenfläche zu betreten und sonstige Wohnungseigentümer nicht, war es gerecht ihm auch die Kosten der neuen Beschichtung aufzuerlegen.

Zwar hatten auch die übrigen Wohnungseigentümer ein Interesse an einem intakten Belag, da es sich um Gemeinschaftseigentum handelte. Die Kostentragung war jedoch in der Teilungserklärung eindeutig geregelt (LG Itzehoe, Urteil v. 26.11.13, Az. 11 S 83/12).