

## OLG München: Nichtigkeit eines WEG-Beschlusses mangels Beschlusskompetenz

WEG § 10 Abs. 1 Satz 2, § 16 Abs. 2, § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2, § 43 Abs. 1 Nr. 4

Zur Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses, der die Kosten für die Instandsetzung von Fenstern im Bereich der Wohnungen abweichend vom vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel "auch zukünftig" dem einzelnen Wohnungseigentümer auferlegt.

### Hintergrund:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungs- und Teileigentümer einer größeren Wohnanlage. In der Eigentümergemeinschaft ist man sich uneinig, wer für die Instandhaltung der Fenster der einzelnen Wohnungen verantwortlich ist. Der Teilungsvertrag enthält bezüglich der Fenster keine eigenständigen Vereinbarungen und verweist hinsichtlich der nicht geregelten Punkte auf die Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in seiner jeweiligen Fassung. Zunächst wurde in der Wohnungseigentümersammlung vom 19.06.1997 einstimmig beschlossen, dass kein Austausch der Fenster erfolgen sollte.

In der Versammlung vom 27.06.1997 beschlossen die anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer - nämlich 7.787/10.000 Miteigentumsanteile - sodann einstimmig, dass der Austausch der Wohnungsfenster jedem Eigentümer selbst überlassen bleiben sollte. In der Eigentümersammlung am 09.06.2005 beantragte der nunmehrige Antragsteller, seine Fenster außenseitig auf Kosten der Gemeinschaft streichen zu lassen. Dieses Begehren wurde durch Beschluss unter TOP 8b abgelehnt. Unter TOP 8a fasste die Versammlung folgenden Beschluss: ". es wird beschlossen, dass - wie bisher - sowohl die Kosten für die Fensterinstandsetzungen und den Anstrich als auch für den Austausch der Fenster im Bereich der Wohnungen auch zukünftig von jedem Eigentümer zu tragen sind. ."

Die Antragsteller haben beantragt, die zu den TOP 8a und 8b ergangenen Beschlüsse für ungültig zu erklären und die Antragsgegner zu verpflichten, die Kosten für den Anstrich der Außenfenster ihrer Wohnung zu übernehmen.

### Kurzzusammenfassung des Urteils:

Das OLG München geht davon aus, dass der mehrheitlich gefasste Beschluss der Eigentümersammlung vom 09.06.2005 unter TOP 8a nichtig ist, da die Eigentümer nicht die notwendige Kompetenz für die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels im Beschlussweg haben. Das OLG München führt hierzu in seiner Begründung aus, dass Fenster Gemeinschaftseigentum seien, da sie das äußere Bild der Wohnanlage bestimmen. In der streitgegenständlichen Eigentumsanlage gelte für die Fenster - mangels abweichender Vereinbarungen - die gesetzliche Regelung gemäß § 16 Abs. 2 WEG. Hiernach hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Der Teilungsvertrag enthielt im vorliegenden Fall weder eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung zur Kostentragung hinsichtlich der Fenster, noch eine so genannte Öffnungsklausel, wonach Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss möglich wären.

### Themen im Überblick

»Mietrecht«  
»Wohnungseigentumsrecht«  
»Immobilienrecht«  
»Privates Baurecht«  
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

### Aktuelle Urteile

»Mietrecht«  
»Steuerrecht«  
»Baurecht«  
»WEG-Recht«

**Harald Spöth  
Rechtsanwalt  
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13  
80331 München  
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03  
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

[www.rechtsanwalt-spoeth.de](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)

Darüber hinaus stellt das OLG München fest, dass sich etwas anderes auch nicht aus den bisher zur Fensterinstandhaltung getroffenen Beschlüsse ergebe. Der unangefochtene Beschluss vom 19.06.1997 führe zu keinem anderen Ergebnis, da hier bereits zweifelhaft sei, ob damit überhaupt eine Regelung zur Kostentragung getroffen worden sei. Letztendlich könne dies auch offen bleiben, da der alte Beschluss - wegen seiner Nichtigkeit - nicht regeln könne, wer zukünftig die Kosten für die Instandhaltung der Fenster trägt. In Einzelfällen könne es zwar schützenswerte Rechtspositionen geben, diese könnten jedoch nicht zur Gültigkeit des Beschlusses führen.

Auch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels liege nicht vor. Da vorliegend jedenfalls keine ausdrückliche Vereinbarung für die vom Gesetz abweichende Kostenverteilung getroffen wurde, setzt sich das OLG München mit der Möglichkeit einer konkludenten Vereinbarung auseinander. Hier kommt es jedoch zu dem Ergebnis, dass wegen der strengen Anforderungen an das Zustandekommen einer schlüssigen Vereinbarung, eine solche hier nicht vorliegt. Aufgrund der Größe der Wohnanlage könne nicht sicher davon ausgegangen werden, dass allen Eigentümern die nach Gesetz geltende Kostenregelung bekannt war und sie durch ihr Schweigen bewusst eine neue Regelung treffen wollten. Insbesondere beinhalte der fehlende Widerspruch zur bisherigen Praxis allein noch keine Willenserklärung, so das OLG München.

**Harald Spöth  
Rechtsanwalt  
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13  
80331 München  
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03  
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

[www.rechtsanwalt-spoeth.de](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)