

V ZR 212/12 - Wem gehört die Wohnungstür?

Der BGH hat 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 BGH 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 WEG, § 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.

Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12 - BGH PM 177/2013