



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0146]

## Streit um Flurfenster „auf kipp“!

Der Beschluss, der dem Hausmeister oder dessen Stellvertreter die ausschließliche Befugnis zum Öffnen und Schließen des Hausflurfensters überträgt, ist nichtig.

LG Koblenz, Urt. v. 22.8.2016 – 2 S 15/16

### Der Fall:

Eine Eigentümergemeinschaft (54 Wohnungen auf acht Etagen) streiten schon länger mit dem klagenden Eigentümer, ob dieser ein Fenster im Gemeinschaftseigentum nach seinem eigenen Bedarf und Witterung öffnen darf oder nicht.

Auf einer Eigentümerversammlung beschließt die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich, dass „dem Hausmeister oder seinem Stellvertreter die alleinige Befugnis übertragen wird, die Flurfenster zu kippen, wenn es witterungsbedingt angepasst ist. In der kalten Jahreszeit sollen die Flurfenster Temperatur abhängig geschlossen bleiben“.

Der betroffene Eigentümer reichte daraufhin eine Beschlussanfechtungsklage ein und begründete diese hauptsächlich damit, dass ihm der Mitgebrauch am Fenster, welches im Gemeinschaftseigentum steht, verweigert werde.

### Das Problem:

Grundsätzlich kann die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit bestimmte Gebrauchsregelungen für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums festlegen.

Im vorliegenden Fall stellte sich allerdings die Frage, ob der von der

Eigentümergemeinschaft gefasste Beschluss, nämlich der vollständige Gebrauchsentzug des Fensters eines Eigentümers, noch ordnungsgemäß ist.

### Die Entscheidung des LG Koblenz:

Nach Ansicht des Gerichtes handelt es sich sogar um einen nichtigen Beschluss.

Ein vollständiger Gebrauchsentzug eines Gegenstands des gemeinschaftlichen Eigentums ist einem Mehrheitsbeschluss nicht zugänglich.

Ausnahmsweise kann die Benutzung gemeinschaftlicher Räume oder Gegenstände stark beschränkt oder sogar ausgeschlossen werden, wenn z. B. die Gefahr von Manipulationen bzw. dem möglichen Eintritt von Schäden vorgebeugt werden soll.

In dem konkret zu entscheidenden Fall, lagen aber derartige Gründe nicht vor, denn auch der Hausmeister und sein Stellvertreter können bei geöffnetem Fenster nicht mit Sicherheit verhindern, dass für das gemeinschaftliche Eigentum eine Gefahr besteht.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Personen während des Lüftungsvorgangs nicht dauerhaft in der Nähe der Fenster verbleiben.

### Praxis-Tipp:

Das Gericht wies darauf hin, dass zur Vorbeugung der Auskühlung der Etagenflure eine sinnvolle Regelung in die Hausordnung integriert werden soll.

Die Hausordnung kann entsprechende

Verhaltensvorschriften zur Benutzung der Fenster vorgeben und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ