



Pressemitteilung 33 vom 09.10.2023

Streit in der Wohnungseigentümergeinschaft um Betriebskosten eines nachträglich eingebauten Aufzugs

Im Streit um die Umlage von Betriebskosten erklärte das Amtsgericht München mit Urteil vom 08.07.2022 den Beschluss der beklagten WEG für ungültig, wonach die Kläger anteilig die Kosten für den Betrieb eines nachträglich eingebauten Aufzugs zu tragen hatten.

Die Kläger sind Eigentümer einer Erdgeschosswohnung in der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In der Teilungserklärung der aus zehn Wohneinheiten bestehenden WEG von 1968 findet sich eine Regelung, wonach zu den Betriebskosten auch der *„Betrieb des Personenaufzugs, sofern vorhanden, (Erdgeschoß-Wohnungen sind hiervon freigestellt)“* gehört.

Über einen Personenaufzug verfügte das Anwesen in den ersten Jahrzehnten seines Bestehens nicht. Auf einer Eigentümersammlung im August 2011 wurde der Einbau eines Personenaufzugs beschlossen. Dabei wurde auch der Beschluss gefasst, dass die Betriebskosten des Aufzugs auf Grundlage der Teilungserklärung von allen Eigentümern getragen werden. Mit dem anschließend eingebauten Aufzug sind Untergeschoss, Erdgeschoss sowie erster und zweiter Stock des Hauses erreichbar.

Die von der WEG im November 2021 beschlossene und von den Klägern angefochtene Jahreseinzelnabrechnung für das Jahr 2020 berechnete den Klägern erstmalig anteilig entsprechend ihrem Miteigentumsanteil die Kosten für den Betrieb des Aufzugs in Höhe von 234,70 EUR.

Zur Anfechtung des Beschlusses trugen die Kläger vor, sie seien an den Betriebskosten des Aufzugs nicht zu beteiligen, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gebe. Nach der Regelung in der Teilungserklärung seien die Kläger als Eigentümer einer der Erdgeschosswohnungen von den Betriebskosten einer Aufzugsanlage freigestellt. Eine andere Rechtsgrundlage zur Auferlegung der genannten Kosten bestünde nicht.

Die Beklagte war der Auffassung, die fragliche Regelung in der Teilungserklärung sei dahingehend auszulegen, dass der Bauträger ersichtlich keine Regelung für den Fall treffen konnte und wollte, falls die Wohnungseigentümer sich zu späterer Zeit für den Einbau eines Personenaufzugs entscheiden sollten. Die Formulierung *„sofern vorhanden“* beziehe sich ausschließlich auf den damaligen Zustand, eine Regelung für die Zukunft sei nicht gewollt gewesen.

Das Amtsgericht München erklärte den angefochtenen Beschluss für ungültig und begründete dies wie folgt:

„Für die Umlage des Betrages von 234,70 € als anteilige Kosten für „Wartung/Notruf Aufzug“ auf die Kläger fehlt es an einer tragfähigen Rechtsgrundlage. (...)

Nach der unverändert gültigen Teilungserklärung vom 28.02.1968 sind die Wohnungen im Erdgeschoss von den Betriebskosten eines Personenaufzugs freigestellt. Das Gericht mag der von der Beklagten vertretenen Auffassung, der Wortlaut in § 10 Abs. 2 lit. d) der Teilungserklärung („Die Betriebskosten umfassen folgende Lasten: ... d) Betrieb des Personenaufzugs, sofern vorhanden, (Erdgeschoß-Wohnungen sind hier von freigestellt)“) habe nur den Zustand im Jahr 1968 geregelt, nicht zu folgen.

Der genannte Wortlaut der Teilungserklärung enthält keine Einschränkungen hinsichtlich seiner Geltung, weder zeitlich noch sonst, etwa nach Art des Personenaufzugs (ob dieser den Keller anfährt oder nicht). Die Teilungserklärung trifft eine Regelung zu den Betriebskosten eines Personenaufzugs, sofern ein solcher vorhanden ist. Nun ist ein solcher vorhanden, also ist die Regelung anzuwenden. Dass die Regelung nur damals gelten sollte, insbesondere (nur) für den damaligen Fall, dass noch ein Personenaufzug eingebaut würde, jetzt aber nicht mehr (ab wann nicht mehr?), ist ihr nicht zu entnehmen.

Ob diese Regelung angesichts dessen, dass der nunmehr nachgerüstete Aufzug auch das Kellergeschoss erreicht, wirtschaftlich noch angemessen ist, muss angesichts des eindeutigen Wortlauts der Teilungserklärung dahinstehen. Eine abweichende Kostentragungsregelung würde eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung voraussetzen, welche nicht erfolgt ist.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 08.07.2022

Aktenzeichen: 1290 C 19698/21 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

München, 09.10.2023

Pressestelle Amtsgericht München